

ИП ЖАБИНА А. В.

Заказчик:

ООО «СЗ «МАРИНА»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ
«ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО
НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ»
(Д.2), ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ
ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)» (2.6)
ИСПРАШИВАЕМОГО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011301:272,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,
УЛ. КУЙБЫШЕВА, 161**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

028-25-ПП-2

**г. Ростов-на-Дону
2025**

ИП ЖАБИНА А. В.

Заказчик:

ООО «СЗ «МАРИНА»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ
«ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО
НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ»
(Д.2), ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ
ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)» (2.6)
ИСПРАШИВАЕМОГО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011301:272,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,
УЛ. КУЙБЫШЕВА, 161**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

028-25-ПП-2

Индивидуальный предприниматель



А.В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону
2025**

1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА


Обозначение	Наименование	Прим.
028-25-ПП-2.С	1.Содержание тома	1
028-25-ПП-2.С	1.1.Состав проекта планировки и проекта межевания территории	2
028-25-ПП-2.С	1.2.Справка разработчика	3
028-25-ПП-2	2.Раздел. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть	4
028-25-ПП-2	2.1. Общие положения	5
028-25-ПП-2	2.2. Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре муниципального образования	9
028-25-ПП-2	2.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования	12
028-25-ПП-2	2.4. Красные линии, границы элементов планировочной структуры	23
028-25-ПП-2	2.5. 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	25
028-25-ПП-2	2.6. Обоснование очередности планируемого развития территории	30
028-25-ПП-2	2.7. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	31
028-25-ПП-2	2.8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	31
028-25-ПП-2	2.9. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	37
028-25-ПП-2	2.10. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	39
028-25-ПП-2	2.11. Расчет обеспеченности территориями площадками благоустройства территории, системой озелененных территорий	41
028-25-ПП-2	2.12. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия	43
028-25-ПП-2	2.13. Результаты инженерных изысканий	50
028-25-ПП-2	2.14. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Расчеты плотности и иных параметров застройки территории	53
028-25-ПП-2	2.15. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	63
028-25-ПП-2	2.16. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	75
028-25-ПП-2.ГР	3. Раздел. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	86

028-25-ПП-2.С

Изм. Лист № докум. Подпись Дата


		Материалы по обоснованию проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов
				П	1	
Разработ.	Жабина			ИП ЖАБИНА А. В.		

Обозначение	Наименование	Прим.
028-25-ПП-2 (лист 1)	Фрагмент карты планировочной структуры территории муниципального образования с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:5000	87
028-25-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 1:1000	88
028-25-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 1:1000	89
028-25-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 1:1000 Поперечные профили М 1:200	90
028-25-ПП-2 (лист 5)	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории М 1:1000	91
028-25-ПП-2 (лист 6)	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1000	92
028-25-ПП-2 (лист 7)	Схема расположения существующих объектов социальной инфраструктуры повседневного и периодического спроса (объекты образования, здравоохранения, спорта)	93
028-25-ПП-2 (лист 8)	Схема зон возможного распространения завалов, эвакуации с территории застройки, ввода и передвижения сил и средств ликвидации ЧС М 1:1000	94

					028-25-ПП-2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		

1.1. СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
Основная (утверждаемая) часть		
028-25-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Основная часть проекта планировки территории	сшив
028-25-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Основная часть проекта межевания территории	сшив
Материалы по обоснованию		
028-25-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
028-25-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	сшив
028-25-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки и проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Исходные данные	сшив

					028-25-ПП-2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						П	3	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		


1.2. СПРАВКА РАЗРАБОТЧИКА

Технические решения, принятые при разработке проекта планировки и проекта межевания территории, обосновывающего возможность использования условно разрешённого вида использования, соответствуют нормативным требованиям, положениям ранее утвержденной документации территориального планирования и градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Индивидуальный предприниматель



А. В. Жабина

					028-25-ПП-2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						П	4	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		

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

					028-25-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

2.1. Общие положения

Согласно требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, в случае обращения за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "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 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, муниципальных округов, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Подготовка проекта планировки территории, применительно ко всем случаям, осуществляется, для: выделения элементов планировочной структуры; установления границ территорий общего пользования; границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Цель разработки проекта планировки территории –обоснование возможности установления условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, позволяющего осуществлять строительства объектов жилищного долевого строительства; выделения элементов планировочной структуры; обеспечение устойчивого развития территории; установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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 13.03.2020 г. № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности», (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действ. ред.);
- ✓ №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (в действ. ред.);
- ✓ СП 59.13330 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (в действ. ред.);

					028-25-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

✓ 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 116.13330 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» (в действ. ред.);

✓ СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действ. ред.);

✓ СП 118.13330 «Общественные здания и сооружения» (в действ. ред.);

✓ СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные» (в действ. ред.);

✓ СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (в действ. ред.);

✓ СП 136.13330 «Здания и сооружения. Общие положения проектирования с учетом доступности для маломобильных групп населения» (в действ. ред.);

✓ СП 32.13330 Канализация. Наружные сети и сооружения» (в действ. ред.);

✓ СП 62.13330 «Газораспределительные системы» (в действ. ред.);

✓ СП 124.13330 «Тепловые сети» (в действ. ред.);

✓ СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» (в действ. ред.);

✓ 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 действ. ред.);

✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (в действ. ред.);

✓ СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ. ред.);

✓ СП 52.13330 «Естественное и искусственное освещение» (в действ. ред.);

✓ СП 47.13330 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (в действ. ред.);

✓ СП 476.1325800 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (в действ. ред.);

✓ СП 396.1325800 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» (в действ. ред.);

✓ РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры» (в действ. ред.);

✓ Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (в действ. ред.);

✓ Приказ Министерства финансов РФ от 05.11.2015 №171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» (в действ. ред.);

✓ СанПиН 1.2.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ. ред.);

✓ СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (в действ. ред.);

✓ Приказ от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в действ. ред.);

					028-25-ПП-2	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

✓ Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 № 29;

✓ Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 26.06.2025 №78.

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

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

Согласно п. 5 постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (в действ. ред.), утвержденные нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, для органов местного самоуправления муниципального образования носят рекомендательный характер, и используются в целях разработки и принятия местных нормативов градостроительного проектирования.

Согласно нормативам градостроительного проектирования Ростовской области, основная часть нормативов содержит совокупность показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами **регионального** значения и максимально допустимого уровня доступности таких объектов для населения Ростовской области, а также предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами **местного** значения населения.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения установлены для:

- парковок легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства, в границах жилых и общественно-деловых зон;
- парковок легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон;
- озелененных территорий общего пользования;
- объектов образования;
- объектов здравоохранения.

При этом, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности:

- парковками легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства, в границах жилых и общественно-деловых зон, для сельских поселений принимаются по нижней границы нормы;
- озелененными территориями общего пользования установлены для жилых районов;
- объектов образования принимаются по местным нормативам градостроительного проектирования, при его снижении относительно регионального показателя.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации объекты регионального значения - **объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации**, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Согласно ст.14 Градостроительного кодекса Российской Федерации к объектам регионального значения относятся:

					028-25-ПП-2	Лист 7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- 1) транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;
- 2) предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;
- 3) образование;
- 4) здравоохранение;
- 5) физическая культура и спорт;
- 5_1) энергетика;
- 6) иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.

Согласно статье 24 НГП Батайска нормативы применяются в части соблюдения минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа, и обоснования места их размещения с учётом максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа при подготовке и утверждении Правил землепользования и застройки городского округа, в том числе при внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа. Нормативы применяются при разработке концепций развития застройки, архитектурно-градостроительных концепций и иных подобных планировочных и предпроектных работ, проектов планировки территории, проектов межевания территории, для определения соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения, а также расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Согласно статье 25 НГП Батайска нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа, относящимися к областям: электро-, тепло-, газо- и водоснабжение и водоотведение населения; автомобильные дороги местного значения; физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение ТКО в случае подготовки генерального плана городского округа; иные области в связи с решением вопросов местного значения городского округа, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа.

Согласно статье 1 НГП Батайска нормативы устанавливают требования, обязательные для всех субъектов градостроительных отношений, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования «Город Батайск» независимо от их организационно-правовой формы.

Соответственно, в рамках проекта планировки территории, в расчетах уровня обеспеченности объектами местного значения использованы расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности, установленные в НГП Батайска, а также в Нормативах градостроительного проектирования Ростовской области, в части объектов здравоохранения, образования и парковок легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства, в границах жилых и общественно-деловых зон.

НГП Батайска установлен перечень необходимых объектов обслуживания населения повседневного и периодического спроса при проектировании жилых микрорайонов (кварталов) или их частей.

Виды объектов					Тип спроса	
					Повседневный	Периодический
1					2	3
Дошкольные образовательные организации общего типа					+	-
					028-25-ПП-2	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		
						Лист
						8

1	2	3
Общеобразовательные организации	+	-
Организации дополнительного образования детей	+	+
Амбулаторно-поликлинические организации (подразделения)	-	+
Аптеки	+	+
Спортивные залы*	+	+
Помещения для досуга и любительской деятельности	+	+
Библиотеки	-	+
Магазины:		
продовольственных товаров	+	-
непродовольственных товаров	+	-
Предприятия общественного питания	+	+
Предприятия бытового обслуживания	+	+
Отделения связи	+	+

Соответственно, в рамках проекта планировки территории произведены расчеты с учетом вышеуказанного перечня объектов.

2.2. Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре муниципального образования.

Территория проекта планировки территории расположена на муниципального образования «Город Батайск», в границах «Центральной части города Батайска», границы которой закреплены в Нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

Территория проекта планировки полностью расположена в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2), ограниченной с:

- ✓ севера – территория ул. Рабочая;
- ✓ запада – территория ул. Куйбышева;
- ✓ юга – границей земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009;
- ✓ востока – границами земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:4009, 61:46:0011301:2042, 61:46:0011301:3460, 61:46:0011301:3461.

Площадь территории проекта планировки территории составляет 3,15 га.

Территория проекта планировки территории сформирована существующими объектами иного назначения и социальной инфраструктуры, с вкраплением единственного объекта жилого назначения, не подлежащими демонтажу, и существующими объектами производственного назначения, расположенными в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, подлежащими демонтажу. Рельеф территории имеет уклон с юго-запада на северо-восток.

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
Повседневного спроса		
1	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 13 «Веселые ребята»	ул. Кирова, 11
	МБДОУ детский сад комбинированного	ул. Ленина, 5

	вида № 29 «Академия развития талантов»	
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 121 «Звездочка»	ул. Рабочая, 70
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 45 «Тополек»	ул. Кирова, 7-а
	МБОУ детский сад комбинированного вида №6 «Колокольчик»	пер. Книжный, 10
	МБОУ детский сад комбинированного вида №52 «Голубой вагон»	ул. Урицкого, 2А
	МБОУ детский сад комбинированного вида №148 «Сказкоград»	ул. Коваливского, 93
2	МБОУ «Гимназия №7»	ул. Рабочая, 87
	МБОУ СОШ №9	ул. Ленина, 95
	МБОУ СОШ №2	ул. 50 лет Октября, 71
3	Отделения почтовой связи № 346880, № 346892	ул. Крупской, 3, ул. Кирова, 34, ул. Ушинского, 16
4	Банки	ул. Луначарского, 180В, ул. Кирова, 34, ул. Энгельса, 182, ул. Рабочая, 77, ул. Заводская, 149
5	Магазины	ул. Куйбышева, 150, ул. Куйбышева, 164Б, ул. Рабочая, 100, ул. Куйбышева, 163, ул. Мира, 224, площадь Ленина, 5А, ул. Ворошилова, 158, ул. Кирова, 26, ул. Кирова, 13, ул. Максима Горького, 97
6	Предприятия общественного питания	ул. Кирова, 51Ф, ул. Кирова, 51Д, ул. Кирова, 51М, ул. Кирова, 51К, ул. Кирова, 51Б, ул. Кирова, 30/15, ул. Куйбышева, 150А, ул. Рабочая, 89, ул. Рабочая, 100, ул. Куйбышева, 134, ул. Максима Горького, 102/141, ул. Ворошилова, 189, ул. Ленина, 1/47, ул. Куйбышева, 164
7	Аптеки	ул. Куйбышева, 159/91, ул. Кирова, 30/12, ул. Куйбышева, 138, ул. Куйбышева, 164Б, ул. Максима Горького, 97
8	Предприятия бытового обслуживания	ул. Кирова, 26, ул. Кирова, 9Б, ул. Максима Горького, 133, ул. Максима Горького, 182Б, ул. Энгельса, 215, ул. Энгельса, 184, ул. Куйбышева, 165С, ул. Максима Горького, 133, ул. Рабочая, 88/148, ул. Рабочая, 77, ул. Крупской, 82, ул. Кирова, 30/15, ул. Подтопты, 69, ул. Максима Горького, 96, ул. Крупской, 44, ул. Кирова, 51А, ул. Ворошилова, 158, ул. Кирова, 30/13, ул. Максима Горького, 150, ул. Максима Горького, 111, ул. Максима Горького, 166, ул. Мира, 162, площадь Ленина, 1, ул. Луначарского, 113
Периодического и эпизодического спроса		
Изм.	Лист	№ докум.
Подпись	Дата	
		028-25-ПП-2
		Лист
		10

9	Объекты культуры, дополнительного образования: Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр», Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской музей истории города Батайска», 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»	площадь Ленина, 5, ул. Кирова, 51А, 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,
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», ЦГБ им. М. Горького	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, Генотест 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

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

028-25-ПП-2

Лист

11

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

- ✓ приаэродромные территории: аэродромы Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1280);
- ✓ охранные зоны инженерных сетей, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.530);
- ✓ территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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, на основании планируемых расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению);
- ✓ санитарные разрывы до нормируемых объектов (предварительные, не установленные);
- ✓ санитарные разрывы (предварительные, на основании расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению);
- ✓ охранный зона от сооружения электросетевого хозяйства (предварительные, не установленные).

Территории проекта планировки территории расположена вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства), объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория проекта планировки территории расположена вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов, вне пределов границы зон затопления.

Согласно НПП Батайска, территория проекта планировки территории расположена в границах территории центральной части города Батайска, выделенной для учёта особенностей различных градостроительных и планировочных условий.

Территория проекта планировки территории, исходя из особенностей сложившейся планировочной структуры города, расположена в границах существующего микрорайона, ограниченного ул. Куйбышева – ул. Подтопы – ул. Ленина – ул. Кирова – ул. Энгельса – ул. Крупской – ул. Ворошилова – ул. Рабочая.

Согласно данным Геоинформационного портала (НСПД), площадь территории существующего микрорайона составляет ориентировочно 305609 кв.м. Площадь застройки всех существующих объектов капитального строительства ориентировочно составляет 41729 кв.м.

Тогда, процент застройки составит: $(41729 \text{ кв.м.} : 305609 \text{ кв.м.}) * 100\% = 13.65\%$

Из изложенного следует, что территория проекта планировки территории, в соответствии с НПП, расположена за пределами территории градостроительный реконструкции (градостроительная реконструкция – осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), не менее 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемые к сносу, или было занято уже снесёнными объектами капитального строительства).

2.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования

Согласно материалам Генерального плана городского округа «Город Батайск» (далее – Генеральный план) территория проекта планировки территории расположена в границах функциональных зон: «зона смешанной и общественно-деловой застройки»; «зона специализированной общественной застройки»; «коммунально-складская зона».

Границы проекта планировки территории и проекта межевания территории совпадают.

Положениями о территориальном планировании Генерального плана для функциональной зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки», относящейся к жилым зонам, установлены следующие параметры:

					028-25-ПП-2	Лист 12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
Жилые зоны		
701010200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 м². Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев 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.</p> <p>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, НПП Городского округа «Город Батайск»</p>
Положениями о территориальном планировании Генерального плана для функциональной зоны «зона специализированной общественной застройки», относящейся к общественно-деловым зонам, установлены следующие параметры:		
		<div data-bbox="938 2089 1177 2130" data-label="Page-Footer">028-25-ПП-2</div> <div data-bbox="1449 2063 1508 2083" data-label="Page-Footer">Лист</div> <div data-bbox="1458 2107 1497 2136" data-label="Page-Footer">13</div>
Изм.	Лист	
№ докум.	Подпись	Дата

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
Общественно-деловые зоны		
701010302	Зона специализированной общественной застройки	<p>Предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Согласно п. 6 ст. 85 Земельного кодекса РФ: общественная зона – территория, предназначенная для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами.</p> <p>Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.</p> <p>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, НПП Городского округа «Город Батайск»</p>

Положениями о территориальном планировании Генерального плана для функциональной зоны «коммунально-складская зона», относящейся к производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур, установлены следующие параметры:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур		
701010402	Коммунально-складская 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.</p> <p>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,</p>

		<p>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%;</p> <p>от 300 до 1000 м – 50%;</p> <p>от 1000 до 3000 м – 40%;</p> <p>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 вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.</p> <p>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*.</p> <p>Минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов, объектов, расположенных в коммунально-складских зонах рекомендуется принимать в соответствии с приложением В СП 18.13330.2011.</p> <p>Санитарно-защитные зоны производственных объектов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Противопожарные расстояния в соответствии с СП 4.13130.2013.</p> <p>Размещение подразделений пожарной охраны в соответствии с СП 11.13130.2009, СП 18.13330.2011.</p> <p>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, НПП Городского округа «Город Батайск»</p>
--	--	---

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (далее – ПЗЗ) территория проекта планировки территории расположена в границах территориальной зоны «зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2).

Зона Д.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Градостроительным регламентом установлены следующие виды разрешенного использования:

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	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три,	Индивидуальные гаражи и хозяйственные

					028-25-ПП-2	Лист
						15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

	высотой не более двадцати метров, которое состоит 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 самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	постройки
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
3.2.3 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
3.9.1 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, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
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	Не установлены
Изм.	Лист	№ докум.
		Подпись
		Дата
		028-25-ПП-2
		Лист
		16

	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)	
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
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
4.4 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)	
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
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; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
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;	Не установлены

					028-25-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		17

	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	
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		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
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
2.7.1 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
2.6 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

					028-25-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		18

3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
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
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	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
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	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
4.9.1.1.	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	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
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
6.3	Легкая	Размещение объектов капитального строительства,	Не установлены
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
			Дата
			028-25-ПП-2
			Лист 19

промышленность	предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, 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	Не установлены
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены
11.2 Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	Не установлены
11.3 Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не установлены

Для территориальной зоны Д.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	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)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)

					028-25-ПП-2	Лист
						20
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) ****
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки, %	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		2.5, 2.6	40,0
		3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.7	70,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.5.1, 3.7, 3.9.1, 3.9.2, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.1, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		прочие	не подлежит установлению
6.3	минимальная высота ограждения	3.5.1 (кроме ДОУ)	1,5
		028-25-ПП-2	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
		Дата	
			Лист
			21

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
	земельных участков, м.	3.5.1 (ДОУ)	1,6
		прочие	не подлежит установлению
<p>* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.</p> <p>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.</p> <p>** 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.</p> <p>***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.</p> <p>****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.</p> <p>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 (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).</p>			
<p>Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительства города Батайск от 27.01.2024 №51.16/141 территория проекта планировки территории ранее не включалась в границы разработанной и утвержденной документации по планировке территории, красные линии не устанавливались.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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». <p>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.</p>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
			Дата
			028-25-ПП-2
			Лист
			22

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. Рабочая, ул. Куйбышева.

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.

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 и газоснабжения, проходящие в профиле ул. Куйбышева.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Батайска на 2012-2025 годы, утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 12.12.2012 № 3271 предусмотрены: перекладка сетей водопровода по ул. Куйбышева.

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

В рамках проекта планировки территории предусматривается использование существующих остановок общественного пассажирского транспорта расположены по ул. Куйбышева (остановки «Поликлиника», «Улица Кирова», «Улица Максима Горького»), ул. Подтопты (остановка «Улица Подтопты»), ул. Ворошилова (остановка «Улица Ворошилова») в радиусе нормативной пешеходной доступности.

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

Согласно СП 42.13330. 2016 территории жилой зоны организуются, в том числе, в виде следующих элементов планировочной структуры: квартал и микрорайон - основные элементы планировочной структуры застройки жилой зоны, размеры территорий которых составляют до 5 и до 60 га соответственно.

					028-25-ПП-2	Лист
						23
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно СП 42.13330.2016 свод правил распространяется на проектирование новых и развитие существующих городских и сельских населенных пунктов и иных территорий муниципальных образований на территории Российской Федерации и содержит основные требования к их планировке и застройке. **Указанные требования могут быть конкретизированы и дополнены с учетом региональных и местных особенностей в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке.**

Согласно НПП Батайска жилой микрорайон – элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, на территории которого размещается преимущественно жилая застройка, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озеленённые территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона.

Жилой микрорайон занимает, как правило, территорию нескольких кварталов, не расчленяется магистралями городского и районного значения. **Рекомендуемая** площадь территории **жилого микрорайона** – от 5 до 60 га.

Жилой квартал – элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озеленённых территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединённых внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала. Рекомендуемая площадь территории жилого квартала – не более 5 га.

Микрорайон (квартал) – элемент планировочной структуры в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

Элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

Из вышеизложенных терминов, установленных НПП Батайска, следует, что, в границах элемента планировочной структуры «микрорайон» может быть образован элемент планировочной структуры «квартал». При этом, согласно НПП, площадь элемента планировочной структуры «квартал» (микрорайон) не регламентирована.

Согласно СП 476.1325800 размещение жилых микрорайонов на территориях городских и сельских поселений определяется генеральным планом. В составе смешанных и общественно-деловых зон с высокой плотностью УДС жилую застройку допускается формировать в виде отдельных жилых кварталов. Размер квартала не должен превышать 5 га.

Согласно п.1.1 СП 476.1325800 свод правил распространяется на **проектирование новых и комплексную реконструкцию сложившейся застройки жилых микрорайонов** городских и сельских муниципальных образований, городских округов и городов федерального значения на территории Российской Федерации, содержит основные требования к их планировке, застройке и благоустройству. При этом требования свода правил **к планировочной организации и параметрам застройки распространяются только на территорию комплексной реконструкции сложившейся застройки микрорайона.**

Из изложенного в СП 476.1325800 следует, что требования к планировочной организации территории, в том числе к площади жилых кварталов, распространяются только на территорию комплексной реконструкции сложившейся застройки микрорайона.

В рамках проекта планировки территории не предусматривается ни комплексная реконструкции сложившейся застройки квартала либо микрорайона, а также проектирование нового жилого квартала либо микрорайона.

Согласно НПП улично-дорожная сеть – система объектов капитального строительства, включая улицы и дороги различных категорий и входящие в их состав объекты дорожно-мостового строительства (путепроводы, мосты, туннели, эстакады и другие подобные сооружения), предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируемые с учётом перспективного роста интенсивности движения транспорта и

					028-25-ПП-2	Лист
						24
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций. Границы УДС закрепляются красными линиями.

Согласно Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» территория проекта планировки территории ограничена: с севера – ул. Рабочая (существующая улица в жилой застройке (местного значения)); с запада – ул. Куйбышева (существующая улица в жилой застройке (местного значения)); с юга и востока – озелененные территории общего пользования. Из вышеизложенного следует, что территория проекта планировки территории не расчленена улично-дорожной сетью.

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).

В проекте планировки территории с учетом Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», НГП Батайска, а также границ проекта планировки территории, выделены следующие планируемые элементы планировочной структуры: микрорайон, квартал, улично-дорожная сеть, территория общего пользования.

Местоположение устанавливаемой красной линии 1, образующей границы планируемых элементов планировочной структуры: микрорайон, квартал, улично-дорожная сеть, территория общего пользования, определено в соответствии с местоположением объектов местного значения (улиц), улица в жилой застройке (местного значения)); с юга и востока – озелененные, существующих границ земельных участков.

2.5. 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.

В рамках проекта планировки территории, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, предусмотрено размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (объектами обслуживания жилой застройки) и автостоянкой.

Планируемый многоквартирный жилой дом состоит из двух разновысотных объемов (жилой части и автостоянки), соединенных между собой подвальной частью. Автостоянка является встроенно-пристроенным объемом по отношению ко всему объекту.

ПОЖАРНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ		
№ п/п	Наименование	Показатель
1	Уровень ответственности	II
2	Степень огнестойкости	II
3	Класс конструктивной пожарной опасности	C0
4	Класс здания по функциональной пожарной опасности (основной):	Ф 1.3
	-жилой части многоквартирного дома;	Ф 1.3
	-помещений магазина	Ф 3.1
	-помещений бытового обслуживания	Ф 3.5
	-помещений проектно-изыскательской организации и проектно-конструкторского бюро	Ф 4.3
	-автостоянки	Ф 5.2

Жилая часть здания, состоящая из двух секций, имеет прямоугольную форму в плане, а объем встроенно-пристроенной автостоянки имеет Г-образную форму в плане. Жилые помещения (квартиры) расположена с 3-го по 22 этаж включительно, и представлены, преимущественно двухкомнатными квартирами, с вкраплением небольшого количества однокомнатных квартир.

Сообщение этажей в каждой секции между собой осуществляется с помощью лестничной

					028-25-ПП-2	Лист
						25
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

клетки типа НЗ. Лестницы – монолитные железобетонные. Ширина лестничного марша в чистоте 1,2 м. Для каждого подъезда предусмотрено 2 лифта грузоподъемностью 1000 кг. Один из лифтов предназначен для перевозки пожарных подразделений. Высота жилого этажа – 3 метра.

В объеме жилой части на 1 и 2 этажах предусмотрено размещение встроено-пристроенных помещений общественного назначения (обслуживания жилой застройки).

Общественные помещения имеют входы отдельные от жилой части. Для функционирования помещений предусмотрено три лестничные клетки и два лифта, грузоподъемностью по 1000 кг. Лестницы – монолитные железобетонные. Ширина лестничного марша в чистоте – 1,35 м. Высота первого этажа – 3,9 метра. Высота второго этажа – 4,2 метра.

На первом этаже предусмотрено размещение:

1) Магазин спортивных товаров, в соответствии с ГОСТ Р 51303-2023, относящийся к специализированным магазинам.

Магазин включает в свой состав следующие необходимые помещения: торговый зал; помещение загрузки, сортировки и хранения товаров; помещение персонала; кладовую уборочного инвентаря; умывальную и туалеты для персонала.

Прием товаров предусмотрен через двери в помещение загрузки, сортировки и хранения товаров, расположенные по северному фасаду жилой части. Погрузочно-разгрузочная площадка предусмотрена с северной стороны, с торца планируемого многоквартирного дома. Погрузочно-разгрузочные работы предусмотрены вне рабочее время магазина.

Помещение загрузки, сортировки и хранения товаров связано с торговым залом, в котором размещены продаваемые товары, примерочные и место продавца-кассира. Доступ в торговый зал предусмотрен через двери, расположенные по западному фасаду.

Санитарно-бытовые помещения персонала (помещение персонала, кладовая уборочного инвентаря, умывальная с туалетами) размещены в восточной части магазина.

Максимальная вместимость торгового зала, в соответствии с требованиями по обеспечению пожарной безопасности – 105 человек, численность персонала, необходимого для функционирования объекта – 2 человека.

2) Мастерская по мелкому и гарантийному ремонту бытовой техники, относящаяся к предприятиям бытового обслуживания.

Мастерская включает в свой состав следующие необходимые помещения: помещение приема и выдачи заказов; помещение мастерской; помещение персонала; кладовую уборочного инвентаря; умывальную и туалеты для персонала.

Доступ в помещение приема и выдачи заказов предусмотрен через дверь, расположенную по западному фасаду. Помещение приема и выдачи заказов связано с помещением мастерской, в которой осуществляется ремонт техники. В помещении приема и выдачи заказов расположено 5 рабочих мест приемщиков и 10 мест для посетителей. В помещении мастерской расположено три рабочих места мастеров, осуществляющих ремонт

Санитарно-бытовые помещения персонала (помещение персонала, кладовая уборочного инвентаря, умывальная с туалетами) размещены в восточной части предприятия бытового обслуживания.

Максимальное количество единовременных посетителей, в соответствии с требованиями по обеспечению пожарной безопасности – 10 человек, численность персонала, необходимого для функционирования объекта – 8 человек, в том числе 5 приемщиков.

На втором этаже предусмотрено размещение:

3) Проектно-конструкторское бюро, осуществляющее коммерческую деятельность по проектированию конструкций объектов капитального строительства.

Проектно-конструкторское бюро включает в свой состав следующие необходимые помещения: основное помещение в формате open-space; кладовая; кладовую уборочного инвентаря; умывальную и туалеты для персонала. Размещение сотрудников вместе с зоной ожидания посетителей предусмотрено в основном помещении.

Входы в проектно-конструкторское бюро предусмотрены из лестниц 1, 3 и лифтового холла (лифты 3, 4).

					028-25-ПП-2	Лист
						26
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Максимальное количество посетителей, в соответствии с требованиями по обеспечению пожарной безопасности – 4 человека одновременно, численность персонала, необходимого для функционирования объекта – 25 человека.

4) Проектно-изыскательская организация, осуществляющее коммерческую деятельность по проектированию объектов капитального строительства и проведению инженерных изысканий.

Проектно- изыскательская организация включает в свой состав следующие необходимые помещения: основное помещение в формате open-space; кладовая; кладовую уборочного инвентаря; умывальную и туалеты для персонала. Размещение сотрудников вместе с зоной ожидания посетителей предусмотрено в основном помещении.

Входы в проектно-изыскательскую организацию предусмотрены из лестниц 5, 3 и лифтового холла (лифты 3, 4).

Максимальное количество посетителей, в соответствии с требованиями по обеспечению пожарной безопасности – 4 человека одновременно, численность персонала, необходимого для функционирования объекта – 25 человека.

Объем встроено-пристроенной автостоянки открытого типа предусмотрен многоуровневым. Этажи соединяются между собой лестничной клеткой типа Л1 и наружной открытой металлической лестницей 3-го типа. Так же предусмотрен лифт, грузоподъемностью 1000 кг. Движение автомобилей внутри автостоянки между этажами предусмотрено по двухпунной рампе, общей шириной 7,2 м. Высота этажей 2,4 м. Встроено-пристроенный объем автостоянки соединен с жилой частью подвальным этажом, высотой 2,5 м.

Согласно СП 10.13130 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности» (в действ. ред.) предусмотрен внутренний противопожарный водопровод (1 ПК-с 2.5 л/с).

Согласно СП 486.1311500 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации» (в действ. ред.) предусматривается оборудование всего здания автоматической установкой пожарной сигнализации и оповещения, и объема автостоянки – автоматической установкой пожаротушения.

Планировочная организация территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 выполнена с учетом: конфигурации земельного участка, местоположения существующей застройки, предельных параметров разрешенного строительства, установленных в градостроительном регламенте территориальной зоны Д.2 для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6, санитарных и противопожарных требований.

Планировочной организацией земельного участка предусмотрены следующие решения:

1) Планируемый многоквартирный жилой дом, состоящий из двух разновысотных объемов (жилой части и автостоянки), соединенных между собой подвальной частью, занимает западную и восточную части земельного участка, тем самым образуя закрытое внутридворовое пространство.

2) В границах внутридворового пространства предусмотрено размещение требуемых площадок благоустройства и озеленения, противопожарных проездов.

3) Для транспортного, технологического и противопожарного обслуживания предусмотрены въезды: первый въезд на территорию земельного участка предусмотрен в юго-западной части с ул. Куйбышева, используемый для обеспечения пожаротушения и доступа во внутридворовую часть территории, второй въезд – в северо-западной части с ул. Куйбышева, используемый для обеспечения пожаротушения и осуществления обслуживания магазина, предусмотренного на первом этаже.

4) В границах внутридворового пространства предусмотрено размещение открытых мест для временного хранения автотранспорта, в том числе для МГН всех групп.

Согласно СП 4.13130 минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями составляют от

					028-25-ПП-2	Лист 27
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

6 до 15 метров, в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Согласно СП 4.13130 допустимо следующее:

- противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20%;

- противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа;

-расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до некапитальных, временных сооружений (построек) не нормируется при применении противопожарных стен.

Севернее планируемого многоквартирного дома, на расстоянии 4.8 метра, расположены существующие некапитальные объекты (постройки).

Стена планируемого многоквартирного жилого дома (жилой части), обращенная к указанным некапитальным объектам, предусмотрена противопожарной 1-го типа.

Существующие объекты капитального строительства, расположенные севернее участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, относятся к III степени огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С1.

Существующий объект капитального строительства, расположенный южнее участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, относятся к II степени огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С1.

Планируемый многоквартирный жилой дом относится к II степени огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С0.

Согласно СП 4.13130 противопожарный разрыв между планируемым объектом и объектами капитального строительства, расположенными севернее, должен составлять не менее 8 метров. Планируемый разрыв составляет от 9.4 до 25-ти метров.

Согласно СП 4.13130 противопожарный разрыв между планируемым объектом и объектом капитального строительства, расположенным южнее, должен составлять не менее 8 метров. Планируемый разрыв составляет 14 метров.

Подъезд пожарных машин предусмотрен с ул. Куйбышева, планируемых внутридворовых пожарных проездов и существующего паркового проезда, шириной 3.5 метра, используемого для специализированного автотранспорта, в соответствии с требованиями п.8.1.1 СП 4.13130.

Согласно НГП, ширина одной полосы основного проезда должна составлять не менее 3 метров, количество полос должно быть не менее двух. Основные проезды, в том числе, осуществляющие функцию проездов для специализированного транспорта предусмотрены во внутридворовой части шириной 6 метров с двумя полосами движения.

Согласно СП 4.13130 сквозные проезды (арки) в зданиях и сооружениях должны быть шириной **не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м**. Въезд (выезд) на территорию земельного участка, во внутридворовую часть, предусмотрен **через сквозной проезд (арку), шириной не менее 3.5 метров, и высотой не менее 4.5 метров до низа конструкции**. Указанные решения по ширине проездов соответствуют требованиям СП 4.13130 и НГП.

В проекте планировки территории движение автомобилей, размещаемых во внутридворовой части на открытых парковках и в автостоянке, в том числе, их въезд/выезд с территории земельного участка, не предусматривается единовременным.

Обеспечение наружного пожаротушения предусматривается от существующих пожарных гидрантов, расположенных по ул. Куйбышева 165 и ул. Рабочая 89, и планируемых пожарных гидрантов. Место размещение планируемых пожарных гидрантов определяется на стадии «Проектная документация», после принятия решений по прокладке планируемых сетей

					028-25-ПП-2	Лист
						28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

водоснабжения (Технические условия водоснабжения объекта для нужд пожаротушения от 10.06.2024 №7002, письмо АО «Ростовводоканал» от 20.10.2025 №7002/1-п, 6610/1-В,К).

Тушение возможных пожаров и проведение спасательных работ предусматривается обеспечить пожарными подразделениями города Батайск, расположенными в пределах нормативного времени прибытия (расчетное время прибытия пожарного подразделения к месту пожара составляет менее 10 минут, в соответствии с требованиями ст. 76 Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ).

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 предусмотрено размещение открытых парковочных мест для хранения автотранспорта, в том числе гостевых парковок. На открытых гостевых парковках выделяется не менее 10% мест для парковки транспорта МГН, в том числе 5% мест для МГН группы М4.

Согласно п.6.11.2 СП 4.13130 (в действ. ред.) противопожарные расстояния от границ организованных открытых площадок для хранения или парковки легковых автомобилей до жилых и общественных зданий должны составлять не менее 10 метров. При этом вышеуказанные расстояния не нормируются от противопожарных стен 1-го и 2-го типов.

Расстояния от планируемых парковочных мест до существующего жилого дома, расположенного севернее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, составляет 26.6 метров, до существующей нежилой застройки – 10 метров.

Расстояние от планируемых парковочных мест до существующего здания общественного назначения, расположенного южнее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, составляет 10 метров.

Расстояния от открытых парковок до встроено-пристроенное нежилой части (автостоянки) планируемого жилого дома менее 10 метров. Согласно п.4.15 СП 4.13330 «Противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются». На открытых парковках предусмотрено временного хранение автомобильного транспорта с допустимой максимальной массой менее 3,5 тонн.

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 предусмотрено размещение необходимые площадок благоустройства, в том числе контейнерной площадки с раздельным накоплением отходов.

Расстояние от планируемого многоквартирного жилого дома (окон жилой части) до планируемых площадок благоустройства, за исключением контейнерной площадки, составляют не менее 20 метров.

Расстояние от окон существующего общественного здания, расположенного южнее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, до планируемых площадок благоустройства, за исключением контейнерной площадки, составляют не менее 12 метров.

Расстояние от окон существующих объектов нежилого назначения, расположенных севернее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, до планируемых площадок благоустройства, за исключением контейнерной площадки, составляют не менее 12 метров.

Расстояние от планируемой контейнерной площадки до планируемого многоквартирного жилого дома (окон жилой части) составляет не менее 8 метров.

Расстояние от планируемой контейнерной площадки до окон существующего общественного здания, расположенного южнее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, составляет не менее 13 метров.

Предусмотрено устройство тротуаров, имеющие ширину не менее 2 метров, обеспечивают пешеходную связь на всей территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, а также с тротуарной частью ул. Куйбышева.

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%.

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.

Элементы инженерной подготовки и защиты территории обеспечивают безопасность и удобство пользования территорией, ее защиту от неблагоприятных явлений природного и техногенного воздействия.

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.

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.

В рамках проекта планировки территории предусмотрена следующая схема отвода внутриплощадочных ливневых вод:

- ✓ с кровель планируемого объекта капитального строительства и посредством системы внутреннего водоотвода с последующим сбросом через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;

- ✓ с территории, свободных от застройки, по вертикальной планировке и открытым лоткам, через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;

- ✓ далее в существующие сети ливневой канализации, проходящие по ул. Куйбышева.

Для очистки дождевого стока предусмотрена установка фильтр-патрона в люке ливневой канализации.

Транспортная связь территории с другими частями города обеспечена за счет расположения существующих остановок общественного пассажирского транспорта в радиусе нормативной территориальной доступности.

2.6. Обоснование очередности планируемого развития территории.

В рамках проекта планировки территории предусматривается размещение:

- ✓ многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (объектами обслуживания жилой застройки) и автостоянкой;

					028-25-ПП-2	Лист 30
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

✓ устройство инженерных сетей;

✓ благоустройство территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272.

Все указанные мероприятия предусмотрены в один этап, что обусловлено необходимостью 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, максимальные сроки осуществления:	
				Проектирование и строительство	Реконструкция
1	2	3	4	5	6
Объекты капитального строительства жилого назначения					
1.	61:46:0011301:272	1.1	Многоквартирный жилой дом	I, 4 квартал 2026 года – 1 квартал 2029 года	

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

Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства определены с учетом:

- градостроительного регламента территориальной зоны «зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2)»;
- нормативным расчетным размером изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272;
- требований НГП Батайска в части необходимости установления отступов от красных линий;
- конструктивных и технических особенностей размещаемого объекта;
- установленных, в соответствии с действующим законодательством, зон с особыми условиями использования территории;
- санитарных и пожарных требований.

2.8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации к объектам местного значения относятся объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

					028-25-ПП-2	Лист
						31
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

В проекте планировке территории не предусмотрено размещение отдельно стоящих объектов местного значения, относящихся к объектам социальной инфраструктуры.

Расчет требуемой обеспеченности застройки детскими дошкольными учреждениями и школами:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Проектная обеспеченность	Территориальная доступность	
Существующая застройка						
1	Детский сад	30	30х60 мест/1000 = 2 места (НГП Батайска)	существующие объекты, расположенный в радиусе территориальной доступности, и фактически используемые населением	Радиус пешеходной доступности - 500 метров	
			30х48 мест/1000 = 1 место (НГП РО)			
2	Общеобразовательная школа		30х120 мест/1000 = 4 места (НГП Батайска)			Радиус пешеходной доступности - 500 метров Транспортная доступность – 15 мин
			30х108 мест/1000 = 3 места (НГП РО)			
Планируемая застройка						
3	Детский сад	410	410х60 мест/1000 = 25 мест (НГП Батайска)	существующие объекты (письма Управления образования города Батайска от 29.07.2025 №№51.11/1453, 51.11/1452)	Радиус пешеходной доступности - 500 метров	
			410х48 мест/1000 = 20 мест (НГП РО)			
4	Общеобразовательная школа		410х120 мест/1000= 49 мест (НГП Батайска)			Радиус пешеходной доступности - 500 метров Транспортная доступность – 15 мин
			410х108 мест/1000= 44 места (НГП РО)			
Для расчета принят минимально допустимый уровень обеспеченности, устанавливаемый до 2032 года. Согласно письмам Управления образования города Батайск от 29.07.2025 №№51.11/1453, 51.11/1452 население планируемой застройки обеспечивается следующими существующими объектами образования: -МБ ДОУ №5 (ул. Луначарского, 165), МБ ДОУ №11 (ул. Луначарского, 167), МБ ДОУ №29 (ул. Ленина, 5), МБ ДОУ №121 (ул. Рабочая, 70), с возможностью принятия на обучение 26-ти воспитанников; -МБОУ Гимназия №7 (ул. Рабочая, 87).						

Расчет требуемой обеспеченности застройки объектами спорта:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Проектная обеспеченность	Территориальная доступность
Существующая застройка					
1	Спортивные залы	30	30x59 шт../100000= 0.018 шт.	существующие объекты, расположенный в радиусе территориальной доступности, и фактически используемые населением	Радиус пешеходной доступности - 1000 м (для объектов, расположенных в жилой зоне) Комбинированная доступность

					– 30 мин (для объектов, расположенных в границах общественно-деловых и рекреационных зон)
2	Минимально допустимый уровень обеспеченности граждан спортивными сооружениями (единая пропускная способность) ¹	30	30х90 мест/ 1000*20%= 2 места		Радиус пешеходной доступности – 500 м

Планируемая застройка

3	Спортивные залы	410	410х59 шт../100000= 0.24 шт.	существующие (письмо Администрации города Батайск от 25.07.2025 №51.05/1539)	Радиус пешеходной доступности - 1000 м (для объектов, расположенных в жилой зоне) Комбинированная доступность – 30 мин (для объектов, расположенных в границах общественно-деловых и рекреационных зон)
4	Минимально допустимый уровень обеспеченности граждан спортивными сооружениями (единая пропускная способность) ¹	410	410х90 мест/ 1000*20%= 30 мест	существующие (письмо Администрации города Батайск), планируемые спортивные площадки с ЕПС не менее требуемой 30 мест	Радиус пешеходной доступности – 500 м

¹ Для расчета принят минимально допустимый уровень обеспеченности, устанавливаемый на 2030 год. Согласно п. 2 примечаний к таблице 8.2 объекты физической культуры и массового спорта, расположенные в радиусе пешеходной доступности, должны обеспечивать не менее 20% от предельного значения расчётного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности на расчётный период. Соответственно, минимальная единовременная пропускная способность для планируемой застройки, с учетом наличия в радиусе доступности существующих объектов и сооружений спорта, может быть уменьшена на 20%.

Расчет требуемой обеспеченности застройки объектами культуры, дополнительного образования и искусства:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
Существующая застройка					

1	Помещения для досуга и любительской деятельности	30	30x55 кв.м./1000= 1.65 кв.м.	существующие объекты, расположенный в радиусе территориальной доступности, и фактически используемые населением	Радиус пешеходной доступности - 500 м
2	Общедоступная библиотека	30	1 объект на 10 тыс.жит		Не устанавливается
			30 /1000= 0.03 места 30x4000 ед./1000= 120 ед.хран		
3	Детские библиотеки	30	1 объект на 7 тыс.жит		Не устанавливается
4	Детские школы искусств	30	Не устанавливается		
5	Детско-юношеские спортивные школы	30	Не устанавливается		Не устанавливается
6	Организации дополнительного образования	30	30x108 места /1000= 3 места (НГП РО)		Комбинированная доступность – 30 мин

Планируемая застройка

7	Помещения для досуга и любительской деятельности	410	410x55 кв.м./1000= 22.55 кв.м.	существующие	Радиус пешеходной доступности - 500 м
8	Общедоступная библиотека	410	1 объект на 10 тыс.жит	существующие (письмо Управления культуры города Батайска 28.02.2025 №51.13/313)	Не устанавливается
			410x2 места /1000= 1 место 410x4000 ед./1000= 1640 ед.хран		
9	Детские библиотеки	410	1 объект на 7 тыс.жит		
10	Детские школы искусств	410	Не устанавливается	существующие (письмо Управления культуры города Батайска 28.02.2025 №51.13/313)	Не устанавливается
11	Детско-юношеские спортивные школы	410	Не устанавливается	существующие (письмо Администрации города Батайск от 25.07.2025 №51.05/1539)	Не устанавливается
12	Организации дополнительного образования	410	410x108 места /1000= 44 места (НГП РО)	существующие (письма Администрации города Батайск	Комбинированная доступность – 30 мин

				от 25.07.2025 №51.05/1539, Управления культуры города Батайска 28.02.2025 №51.13/313)	
--	--	--	--	---	--

Расчет требуемой обеспеченности застройки объектами здравоохранения и социальной защиты:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
Существующая застройка					
1	Амбулаторно-поликлинические организации (подразделения)	30	30х24 места /1000= 0.72 пос. в смену, в т.ч: Взрослые: 30х19 места /1000= 0.57 Детские: 30х5 места /1000=0.15 (НГП Батайска)	существующие объекты, расположенный в радиусе территориальной доступности, и фактически используемые населением	Радиус пешеходной доступности - 1000 метров Транспортная доступность – 15 мин
			30х24 места /1000= 0.72 пос. в смену (НГП РО)		
2	Аптеки	30	1 аптека на 10 тыс.жит		Радиус пешеходной доступности - 500 метров
Планируемая застройка					
3	Амбулаторно-поликлинические организации (подразделения)	410	410х24 места /1000= 10 пос. в смену, в т.ч: Взрослые: 410х19 места /1000= 8 Детские: 410х5 места /1000=2 (НГП Батайска)	Существующие объекты (письмо ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 29.07.2025 №2997)	Радиус пешеходной доступности - 1000 метров Транспортная доступность – 15 мин
			410х24 места /1000= 10 пос. в смену (НГП РО)		
4	Аптеки	410	1 аптека на 10 тыс.жит	Существующие	Радиус пешеходной

					доступности - 500 метров
Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайск от 29.07.2025 №2997 в территориальной доступности расположены следующие учреждения здравоохранения: стационар (ул. Куйбышева, 136); поликлиническое отделение для взрослого населения №1 (ул. Рабочая, 114/1); поликлиническое отделение для взрослого населения №5 (ул. Энгельса, 172/1); поликлиническое отделение для детского населения №1 (ул. Рабочая, 114/1). ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайск располагает мощностью для прикрепления населения, численностью 436 человек.					

Расчет требуемой обеспеченности застройки иными объектами социального назначения:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
Существующая застройка					
1	Магазины, в том числе:	30	30x100 кв.м/1000 = 3 кв.м.	существующие объекты, расположенны й в радиусе территориальн ой доступности, и фактически используемые населением	Радиус пешеходной доступности - 500 метров
	непродовольственных товаров		30x30 кв.м/1000 = 0.9 кв.м.		
	продовольственных товаров		30x70 кв.м/1000 = 2.10 кв.м.		
2	Предприятия общественного питания	30	30x8 мест/1000= 0.24 места		
3	Отделение связи, объект	30	30x1/ 15000= 0.002 отделения связи		
4	Предприятие бытового обслуживания	30	30x2/1000= 0.06 рабочих мест		
Планируемая застройка					
5	Магазины, в том числе:	410	410x100 кв.м/1000 = 41 кв.м.	существующие, помещения в составе планируемого многоквартир- ного жилого дома	Радиус пешеходной доступности - 500 метров
	продовольственных товаров		410x30 кв.м/1000 = 12.30 кв.м.		
	непродовольственных товаров		410x70 кв.м/1000 = 28.70 кв.м.		
6	Предприятия общественного питания	410	410x8 мест/1000= 3 места	существующие	
7	Отделение связи, объект	410	410x1/ 15000= 1 отделение связи	существующие	
8	Предприятие бытового обслуживания	410	410x2/1000= 1 рабочее место	существующие, помещения в составе планируемого	

Тип хранения автотранспорта	Численность населения	Нормативный показатель	Расчетное значение, место													
Для постоянного хранения в границах элемента планировочной структуры	30	(360 мест*70%) /1000 жит.	8													
Для постоянного хранения в радиусе 800 метров	30	(360 мест*30%) /1000 жит.	3													
Для временного хранения	30	30 мест /1000 жит.	1													
Всего	12 мест															
Объекты общественного назначения, в том числе нежилые помещения в составе жилой застройки																
Наименование объекта (помещения), код вида разрешенного использования	Показатель планируемой мощности	Нормативный показатель	Расчетное значение, мест													
РАСЧЕТ по НГП БАТАЙСКА и НГП РО																
существующие объекты общественного назначения: социальной инфраструктуры и иного назначения (№№1, 6-16)	общая площадь, 6227.20 кв.м.	1 м/м на 60 м ² общей площади	6227.20/60 *1 = 104 места													
Всего	104 места, из них 10 мест для МГН, в том числе 5 мест для МГН группы М4															
ИТОГО																
по существующей застройке	116 мест, из них:															
	для обеспечения потребности населения –12 мест;															
	для объектов нежилого назначения – 104 места															
Существующая обеспеченность																
Всего – 78 мест, из них: -в капитальных и некапитальных гаражах – 12 мест -открытые места для временного хранения автотранспорта – 66 мест																
ТРЕБУЕМАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ																
Планируемая многоквартирная жилая застройка																
Тип хранения автотранспорта	Численность населения	Нормативный показатель	Расчетное значение, место													
Для постоянного хранения в границах участка	410	(360 мест*40%) /1000 жит.	59													
Для постоянного хранения в границах элемента планировочной структуры	410	(360 мест*40%) /1000 жит.	59													
Для постоянного хранения в радиусе 800 метров	410	(360 мест*20%) /1000 жит.	30													
Для временного хранения	410	30 мест /1000 жит.	12													
Всего	160 мест															
Помещения общественного назначения, в том числе, предназначенные для обслуживания жилой застройки, в составе планируемой многоквартирной жилой застройки																
Наименование объекта (помещения), код вида разрешенного использования	Показатель планируемой мощности	Нормативный показатель	Расчетное значение, мест													
РАСЧЕТ по НГП БАТАЙСКА																
магазин непродовольственных товаров (специализированный)	расчетная площадь 461.20 кв.м.	1 м/м на 60 м ² расчётной площади	417.50/60 *1 *15%= 6 мест													
предприятие бытового обслуживания	рабочих мест 5	1 м/м на 1 рабочее место приёмщика	5 /1* *15% = 4 мест													
проектно-изыскательская организация	общая площадь,	1 м/м на 50 м ²	492.70/50 *1*15%													
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td rowspan="4"> 028-25-ПП-2 </td> <td>Лист</td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Лист</td> <td>№ докум.</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td>38</td> </tr> </table>									028-25-ПП-2	Лист	Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	38
					028-25-ПП-2	Лист										
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		38										

	492.70 кв.м.	общей площади	= 9 мест
проектно-конструкторское бюро	общая площадь, 404.50 кв.м.	1 м/м на 50 м ² общей площади	404.50/50 *1*15% = 7 мест
Всего	26 мест, из них 3 места для МГН, в том числе 2 места для МГН группы М4		
РАСЧЕТ по НПП РО			
магазин непродовольственных товаров (специализированный)	расчетная площадь 461.20 кв.м.	1 м/м на 60 м ² расчётной площади	417.50/60 *1 *15%= 6 мест
предприятие бытового обслуживания	рабочих мест 5	1 м/м на 1 рабочее место приёмщика	5 /1* *15% = 4 мест
проектно-изыскательская организация	общая площадь, 492.70 кв.м.	1 м/м на 50 м ² общей площади	492.70/50 *1*15% = 9 мест
проектно-конструкторское бюро	общая площадь, 404.50 кв.м.	1 м/м на 50 м ² общей площади	404.50/50 *1*15% = 7 мест
Всего	26 мест, из них 3 места для МГН, в том числе 2 места для МГН группы М4		
ИТОГО			
по планируемой застройке	186 мест, из них:		
	для обеспечения потребности населения –160 мест;		
	для помещений нежилого назначения – 26 мест		
Проектная обеспеченность			
Всего – 186 мест, из них:			
-в автостоянке и в границах земельного участка для постоянного хранения – 148 м/мест			
-для временного хранения в границах земельного участка – 38 мест, в том числе 4 мест для МГН.			
Вывод: планируемая застройка и население, предусмотренное в границах проекта планировки территории, обеспечены необходимыми расчетными местами для постоянного и временного хранения автотранспорта.			
2.10. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.			
Расчет минимальных показателей произведен в соответствии с требованиями статьи 23 НПП Батайска, для планируемой застройки. Существующая застройка обеспечена существующими объектами коммунальной инфраструктуры.			
Электрическая нагрузка для нужд населения: 410 чел.*0,63 кВт/чел*1,1=284.13 кВт Показатель 0.63 кВт/чел и коэффициент 1.1, принятые в соответствии с примечаниями 3 и 4 таблицы 23.1, учитывают нагрузку планируемого жилого дома, включающего как жилую часть, так и помещения общественного назначения и автостоянку.			
Среднесуточное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения: 410 чел.*165 л/сут=67650 л/сут (за год) Показатель 165 л/сут, принятый в соответствии с примечанием 1 таблицы 23.3, учитывает нагрузку планируемого жилого дома, включающего как жилую часть, так и помещения общественного назначения и автостоянку.			
Расход воды на поливку территории: (1608 м ² *5 л/м ²)+(1816 м ² *0,35 л/м ²)+(1816 м ² *1,35 л/м ²)=11127.20 л (за год)			
Среднесуточное водоотведение населения:			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
			Дата
			028-25-ПП-2
			Лист
			39

410 чел.*120 л/сут=49200 л/сут (за год)

Среднегодовой объем поверхностных сточных вод, образующихся в период выпадения дождей, таяния снега и мойки дорожных покрытий:

$(1608*0,1)+(1816*0,6)=1250.4 \text{ м}^3$ (за год)

Максимальная тепловая нагрузка на отопление и вентиляцию:

$(24475.60*36 \text{ Вт/м}^2):1000=881.1216 \text{ кВт}$

Расход горячей воды:

$(410 \text{ чел.} * 105 \text{ л/сут}) + (10 * 8 \text{ л/сут}) + (50 * 5 \text{ л/сут}) = 43380 \text{ л/сут}$ (за год)

Показатели 105 л/сут, 8 л/сут и 5 л/сутки, принятые в соответствии с примечаниями к таблице 23.10, учитывает нагрузку планируемого жилого дома, включающего как жилую часть, так и помещения общественного назначения и автостоянку.

Расход теплоты на нагрев горячей воды (в час):

$(410*25*12.2)+(10*30*0.7)+(50*10*1.3)=125910 \text{ Вт}$

Обеспеченность проводными сетями радиовещания:

$(340 \text{ кв.} * 1) + 4 = 344$ абонентских розетки

В рамках проекта планировки территории предусмотрена следующая схема отвода внутриплощадочных ливневых вод:

✓ с кровель планируемого объекта капитального строительства и посредством системы внутреннего водоотвода с последующим сбросом через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;

✓ с территории, свободных от застройки, по вертикальной планировке и открытым лоткам, через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;

✓ далее в существующие сети ливневой канализации, проходящие по ул. Куйбышева.

Для очистки дождевого стока предусмотрена установка фильтр-патрона в люке ливневой канализации.

Планируемому многоквартирному жилому дому, в соответствии с действующими техническими условиями и договорами ресурсоснабжающих организаций, обеспечена возможность подключения к необходимым инженерным сетям.

Согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения от 07.05.2024 №6610-В максимальная нагрузка в точках присоединения составляет $93 \text{ м}^3/\text{сутки}$ ($3.9 \text{ м}^3/\text{час}$), гарантируемый свободный напор – 10 метров водяного столба, точка присоединения – существующая водопроводная сеть по ул. Куйбышева, $D=400 \text{ мм}$.

Согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения от 07.05.2024 №6610-К максимальная нагрузка составляет $91.5 \text{ м}^3/\text{сутки}$ ($3.8 \text{ м}^3/\text{час}$), точка присоединения – существующая канализационная сеть по ул. Рабочая, $D=300 \text{ мм}$.

Подключение к существующим сетям газоснабжения предусмотрено в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения №00-02-10818 от 02.04.2024 и договором о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения от 02.05.2024, максимальный часовой расход газа – $508.8 \text{ м}^3/\text{час}$, точка присоединения – подземный газопровод среднего давления, проходящий по ул. Куйбышева. Для обеспечения теплоснабжения объекта

					028-25-ПП-2	Лист 40
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

предусмотрена крышная котельная на кровле жилой части. Размещение ГРПШ предусмотрено в северной торцевой части планируемого объекта.

Согласно договору №175/24/БМЭС об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 23.04.2024 и акту об осуществлении технологического присоединения №25/24/В/ОТП/БМЭС от 31.05.2024 максимальная мощность энергопринимающих устройств – 980 кВт, в том числе, 800 кВт -II категория, 180 кВт - III категория. Для создания I категории надежности предусмотрен монтаж АВР. Трансформаторная подстанция предусмотрена встроенной в планируемом объекте.

Согласно техническим условиям №01/17/13818/24 предусмотрено подключение планируемого объекта к сетям телефонизации, радиофикации, интернета.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения				
№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1.	Электроснабжение ¹	расчетная мощность	кВт	284,13
2.	Водопотребление ¹	расчетный расход воды, на хозяйственно-бытовые нужды	л/сут	165
3.	Водоотведение ¹	расчетный расход стоков	л/сут	135
4.	Ливневые стоки ¹	расчетный расход стоков	куб.м/год	1250,4
5.	Теплоснабжение ¹	расчетный расход тепла	кВт	881,1216
6.	Радиофикация ¹	количество точек	аб.роз.	344
¹ на последующих этапах проектирования показатели по планируемой застройке могут быть увеличены, либо уменьшены. Увеличение либо уменьшение показателей должно быть обосновано расчетами нагрузок.				

2.11. Расчет обеспеченности территории площадками благоустройства территории, системой озелененных территорий.

Расчеты обеспеченности территории площадками благоустройства и озеленением выполнены в соответствии с требованиями НГП Батайска. Статьей 14 НГП Батайска установлены минимальные показатели обеспеченности элементами благоустройства территории жилого микрорайона (квартала).

Исходя из сложившейся градостроительной ситуации размещение на территории города Батайска площадок для выгула собак ограничено. Предлагается их размещение как районных объектов на территории существующих и создаваемых парков и скверов.

Озеленение

1. Существующая застройка

Численность населения – 30 чел.

Расчетная площадь озеленения придомовой территории: 30 чел.*3 м²/чел =90 кв.м.

Расчетная площадь озеленения территории в границах элемента планировочной структуры «квартал», включая придомовое озеленение: 30 чел.*6 м²/чел =180 кв.м.

2. Планируемая застройка

Численность населения – 410 чел.

Расчетная площадь озеленения придомовой территории: 410 чел.*3 м²/чел =1230 кв.м.

Расчетная площадь озеленения территории в границах элемента планировочной структуры «квартал», включая придомовое озеленение: 410 чел.*6 м²/чел =2460 кв.м.

3. Существующая и планируемая застройка

Численность населения – 440 чел.

Расчетная площадь озеленения придомовой территории: 440 чел.*3 м²/чел =1320 кв.м.

Расчетная площадь озеленения территории в границах элемента планировочной структуры «квартал», включая придомовое озеленение: 440 чел.*6 м²/чел =2640 кв.м.

Обеспеченность существующим и планируемым озеленением, включая озеленение экологических парковок, площадок благоустройства территории, дорожек, составляет 2772.29 кв.м.

Вывод: площадь озеленение в границах территорий планируемой и существующей жилой застройки, соответствует требованиям НГП.

Площадки благоустройства

Согласно примам к табл. 14.8 НПП количество жителей:

- в возрасте до 18 лет принимается в размере 21.5% от общего количества населения.
- в возрасте от 19 лет принимается в размере 78.5% от общего количества населения.

4. Существующая застройка

Численность населения – 30 чел.

Детские игровые площадки:

$$(30 \text{ чел.} * 21.5\%) * 0.4 = 2.58 \text{ кв.м.}$$

Площадки отдыха взрослого населения:

$$(30 \text{ чел.} * 78.5\%) * 0.1 = 2.355 \text{ кв.м.}$$

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения:

$$(30 \text{ чел.} * 78.5\%) * 0.7 = 16.485 \text{ кв.м.}$$

Площадь площадок благоустройства, за исключением хозяйственных площадок, в соответствии с требованиями НПП Батайска, должна составлять не менее: 21.42 кв.м

Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора): $30 \text{ чел} * 0.03 = 0.9 \text{ кв.м.}$

Общая площадь площадок благоустройства должна составлять 22.32 кв.м.

Площадь существующих площадок благоустройства составляет – 96.96 кв.м.

5. Планируемая застройка

Численность населения – 410 чел.

Детские игровые площадки:

$$(410 \text{ чел.} * 21.5\%) * 0.4 = 35.26 \text{ кв.м.}$$

Площадки отдыха взрослого населения:

$$(410 \text{ чел.} * 78.5\%) * 0.1 = 32.19 \text{ кв.м.}$$

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения:

$$(410 \text{ чел.} * 78.5\%) * 0.7 = 225.30 \text{ кв.м.}$$

Площадь площадок благоустройства, за исключением хозяйственных площадок, в соответствии с требованиями НПП Батайска, должна составлять не менее: 292.75 кв.м

Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора):

$$410 \text{ чел} * 0.03 = 12.30 \text{ кв.м.}$$

Общая площадь площадок благоустройства должна составлять 305.05 кв.м

Площадь планируемых площадок благоустройства составляет 465.30 кв.м.

6. Существующая и планируемая застройка

Численность населения – 440 чел.

Детские игровые площадки:

$$(440 \text{ чел.} * 21.5\%) * 0.4 = 37.84 \text{ кв.м.}$$

Площадки отдыха взрослого населения:

$$(440 \text{ чел.} * 78.5\%) * 0.1 = 34.54 \text{ кв.м.}$$

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения:

$$(440 \text{ чел.} * 78.5\%) * 0.7 = 241.78 \text{ кв.м.}$$

Площадь площадок благоустройства, за исключением хозяйственных площадок, в соответствии с требованиями НПП Батайска, должна составлять не менее: 314.16 кв.м

Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора):

$$440 \text{ чел} * 0.03 = 13.20 \text{ кв.м.}$$

Общая площадь площадок благоустройства должна составлять 327.36 кв.м

Площадь планируемых и существующих площадок благоустройства составляет 562.26 кв.м.

Вывод: площадь площадок благоустройства в границах территорий планируемой и существующей жилой застройки, соответствует требованиям НПП Батайска.

					028-25-ПП-2	Лист
						42
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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

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.**

На территорию документации по планировке территории оказывают влияние следующие, установленные, зоны с особыми условиями использования территории:

1. Приаэродромные территории: аэродромы Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1280).

					028-25-ПП-2	Лист
						43
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Обоснование размещения застройки 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»», зарегистрированного в Министерстве юстиции Российской Федерации 14.07.2023 № 74294, утвержденного Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, и Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г., утвержденными Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России.

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.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011301:272, предназначенный для размещения планируемой застройки, расположен в границах подзоны №6 приаэродромной территории аэродромов Ростов-на-Дону "Северный".

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



Согласно действующего законодательства, к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц, относятся места концентрированных выбросов пищевых отходов (полигоны ТБО), свалок, звероводческих, животноводческих ферм, скотобоев; участки для выращивания зерновых сельскохозяйственных культур.

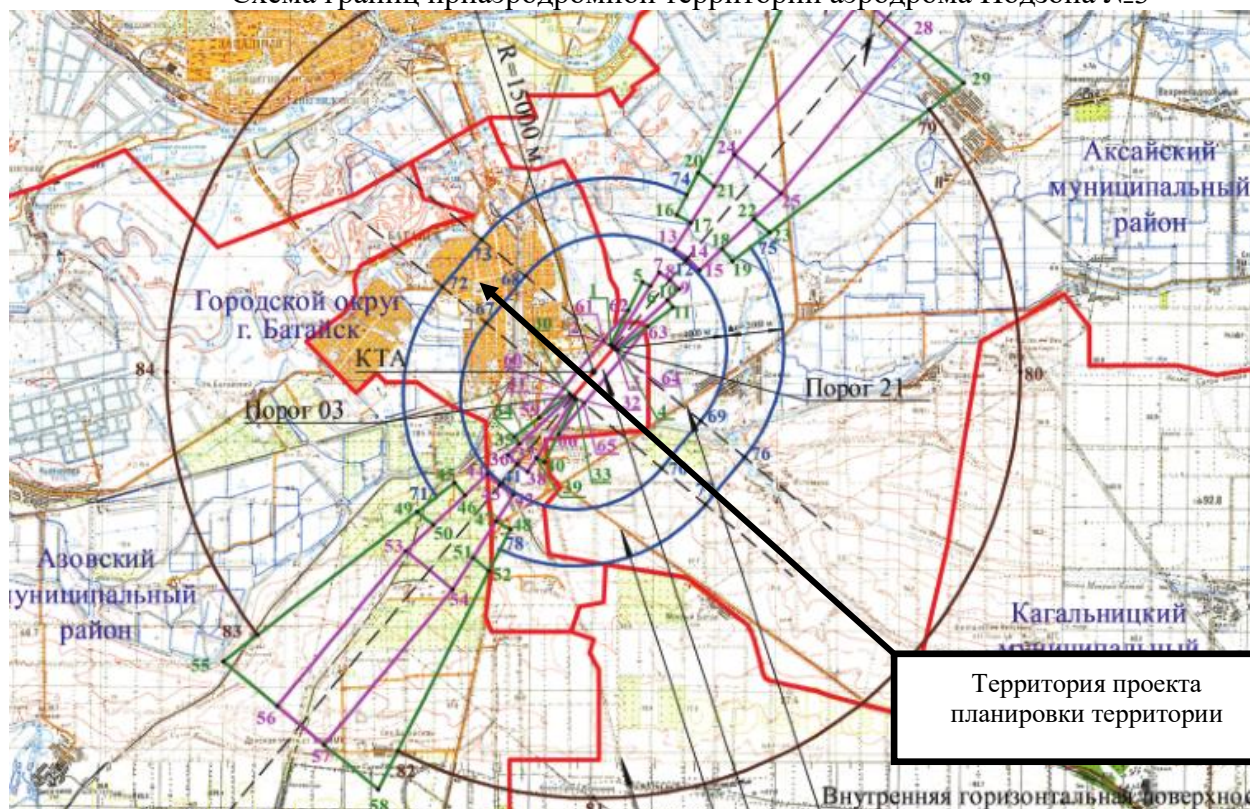
Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и

					028-25-ПП-2	Лист
						44
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=409816.39$, $y=2210069.37$. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Назр соответствует +13.36 метров.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011301:272, предназначенный для размещения планируемой застройки, расположен в границах подзон №3 (коническая поверхность, сектор 1.2) и №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

Схема границ приаэродромной территории аэродрома Подзона №3



В подзоне №3 (коническая поверхность, сектор 1.2) предельная высота препятствия определяется по формуле: $H=0.05(|Y_{п}| \cdot r) + H_a + 50$ м,

где: $H_a=13.36$ метра, $r=4000$ метра, $|Y_p|=-4842.8$ метра.

Тогда: $0.05(4842.8 - 4000) + 13.36 + 50 = 105.50$ метра (максимальная абсолютная отметка верха препятствия).

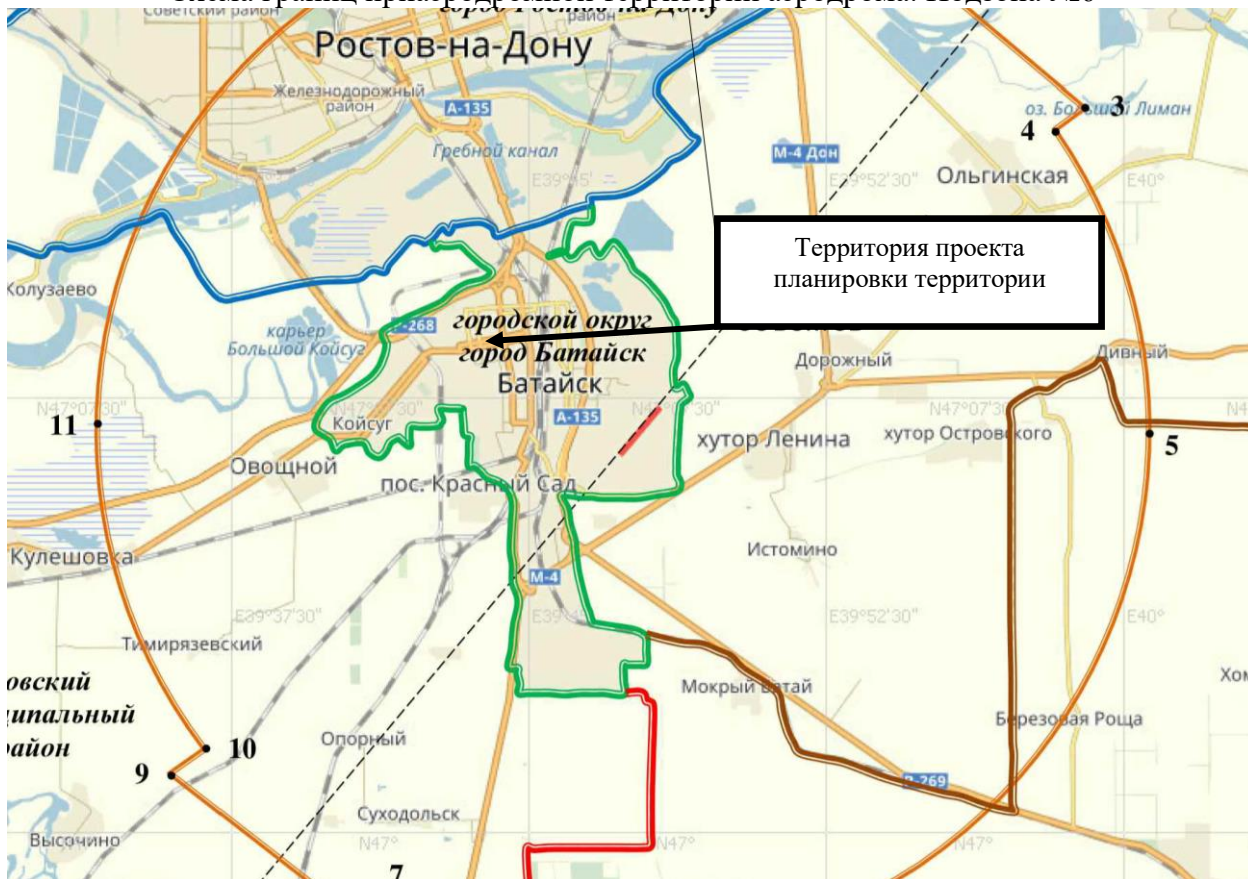
Абсолютная отметка верха препятствия планируемой застройки составляет не более 82-х метров, что не превышает расчетную отметку.

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

Согласно действующего законодательства, к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц, относятся места концентрированных выбросов пищевых отходов (полигоны ТБО), свалок, звероводческих, животноводческих ферм, скотобоен; участки для выращивания зерновых сельскохозяйственных культур.

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

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



2. Охранные зоны инженерных сетей, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.530).

Планируемая застройка расположена за пределами указанных охранных зон.

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

Согласно Правил землепользования и застройки 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.

Согласно Правил землепользования и застройки 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 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 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;

					028-25-ПП-2	Лист 47
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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.

В рамках проекта планировки территории не планируется получение разрешения на строительство либо осуществление строительно-монтажных работ.

Однако, в рамках разработки проектной документации, необходимой для получения разрешения на строительство, будет учтено следующее:

- расположение и форма кровель планируемой застройки должны обеспечить отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка в ливневую канализацию. Водоотводные желоба, выходящие на фасад, должны быть встроены в закрытые дождеприемники.

- запрещено: заклеивание остекление фасадов пленкой; установка оборудования или сплошных экранов, закрывающих изнутри остекление здания.

- отделка стен и цоколя должна быть предусмотрена в соответствии с требованиями пункта «г» статьи 46.2 Правил землепользования и застройки;

- входные группы должны быть оборудованы для обеспечения беспрепятственного доступа для маломобильных групп населения;

- размещение технического и инженерного оборудования должно быть предусмотрено в специальных декоративных коробах, учитывающих стилистику здания;

- должно быть предусмотрено оборудование главного фасада (по ул. Куйбышева) архитектурной подсветкой.

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, на основании планируемых расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению);

✓ санитарные разрывы до нормируемых объектов (предварительные, не установленные);

✓ санитарные разрывы (предварительные, на основании расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению);

✓ охранный зона от сооружения электросетевого хозяйства (предварительные, не установленные).

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» нормируются санитарные разрывы от **сооружений для хранения легкового автотранспорта** до объектов застройки.

Согласно Федерального закона от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» **сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.**

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации **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 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.**

					028-25-ПП-2	Лист
						48
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Из вышеизложенного следует, что парковка (парковочное место) не относится к сооружениям, соответственно, санитарные разрывы от планируемых открытых парковок не нормируются.

Частью планируемого объекта капитального жилого назначения является встроено-пристроенная автостоянка открытого типа, вместимостью 114 м/мест.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарный разрыв). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов с последующим проведением натурных исследований и измерений.

В проекте планировки территории отдельно стоящее сооружение для хранения легкового автотранспорта отсутствует, ввиду того что встроено-пристроенная автостоянка, является частью планируемого многоквартирного дома.

Однако, учитывая характер ограждающих конструкций автостоянки, АПМ «Профиль» ООО «НСЭ» в разделе «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (шифр: П/М-012-2024-ООС) были произведены расчеты рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (акустическое воздействие).

Расчетами установлено следующее:

✓ воздействие на атмосферный воздух: комплексный анализ расчетов приземных концентраций позволяет сделать общий вывод о том, что выбросы вредных веществ не будут превышать установленных нормативов экологической безопасности (1 ПДК);

акустическое воздействие: уровни шума, создаваемые в расчетных точках, не превышают допустимых уровней в соответствии с СанПин 1.2.3685-21.

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 предусмотрено размещение необходимые площадок благоустройства, в том числе контейнерной площадки с раздельным накоплением отходов.

Согласно МНГП рекомендуемые расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий составляют:

Наименование элемента благоустройства	Рекомендуемое расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Детские игровые площадки	12
Площадки отдыха взрослого населения	10
Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	10 – 40
Контейнерные площадки для сбора ТКО с раздельным накоплением отходов	8

Расстояние от планируемого многоквартирного жилого дома (окон жилой части) до планируемых площадок благоустройства, за исключением контейнерной площадки, составляют не менее 20 метров.

Расстояние от окон существующего общественного здания, расположенного южнее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, до планируемых площадок благоустройства, за исключением контейнерной площадки, составляют не менее 12 метров.

Расстояние от окон существующих объектов нежилого назначения, расположенных севернее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, до планируемых площадок благоустройства, за исключением контейнерной площадки, составляют не менее 12 метров.

Расстояние от планируемой контейнерной площадки до планируемого многоквартирного жилого дома (окон жилой части) составляет не менее 8 метров.

Расстояние от планируемой контейнерной площадки до окон существующего общественного здания, расположенного южнее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, составляет не менее 13 метров.

Территории проекта планировки территории расположена вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства), объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория проекта планировки территории расположена вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов, вне пределов границы зон затопления.

2.13. 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.

Достаточность материалов инженерных изысканий определяется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории (далее - инициатор), либо лицом, принимающим решение о подготовке документации по планировке территории самостоятельно, до принятия решения о ее подготовке.

Инициатором составляется проект задания на выполнение инженерных изысканий и направляется одновременно с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, лицу, принимающему решение о подготовке документации по планировке территории.

Задание на выполнение инженерных изысканий содержит сведения об объекте инженерных изысканий, основные требования к результатам инженерных изысканий, границы территорий проведения инженерных изысканий, виды инженерных изысканий и описание объекта планируемого размещения капитального строительства.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания на выполнение инженерных изысканий 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,

					028-25-ПП-2	Лист
						50
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

метеорологических и климатических условий территории и степени изученности указанных условий.

Основанием для выполнения инженерных изысканий является заключаемый в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации договор между инициатором и исполнителем.

К договору прилагается задание на выполнение инженерных изысканий. Программа инженерных изысканий разрабатывается исполнителем на основании задания на выполнение инженерных изысканий.

Из изложенного следует, что состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории определяется инициатором разработки документации по планировке территории в программе инженерных изысканий.

При этом, согласно Постановлению, Инициатор не обязан разрабатывать все инженерные изыскания, включенные в Перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории.

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 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.

При разработке Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» были выполнены инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-геологические изыскания. Результаты указанных изысканий отражены в текстовых частях Генерального плана муниципального образования «Город Батайск».

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 конкретно на территорию проекта планировки территории 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,

					028-25-ПП-2	Лист 51
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

предотвращения, снижения или ликвидации неблагоприятных воздействий, а также сохранения, восстановления и улучшения экологической обстановки для создания благоприятных условий 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.

Для разработки проекта планировки и проекта межевания территории, обосновывающего возможность использования условно разрешённого вида использования, достаточно информации по экологической и гидрометеорологической ситуации на территории города, отраженной в Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск».

Однако, в рамках проекта планировки территории разработан раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (шифр: П/М-012-2024-ООС, разработчик АПМ «Профиль» ООО «НСЭ»), в котором, кроме расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (акустическое воздействие), дана оценка экологического состояния территории; воздействия на окружающую среду планируемой градостроительной деятельности в целях устойчивого развития территорий; представлено обоснование мероприятий по охране окружающей среды, предотвращения, снижения или ликвидации неблагоприятных воздействий, а также сохранения, восстановления и улучшения экологической обстановки для создания благоприятных условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений и животных; представлены решения по организации и проведению экологического мониторинга.

С учетом вышеизложенного, в рамках разработки проекта планировки и проекта межевания территории выполнены инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания.

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 проекта планировки территории выполнены инженерно-геодезические изыскания: технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий (шифр: 25-40-ИГДИ), разработанный ИП Ерошенко Н. В. Результатом выполнения вышеуказанных инженерных изысканий являются: информация о существующем рельефе местности, существующих и строящихся зданиях и сооружениях (наземных, подземных и надземных), о наличии растительности, о существующих элементах городской планировки.

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 сейсмотектонические условия; техногенные воздействия.

Для разработки документации по планировке территории выполнены инженерно-геологические изыскания: технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для разработки проектной документации (шифр: 06-09/2024-ИГИ), разработанный ООО «ГЕОСТАРТ-ЮГ». Результатом выполнения вышеуказанных инженерных изысканий являются: информация о физико-механических свойствах грунтов; химический анализ подземных вод и информация о глубине их залегания; карты фактического материала, инженерно-геологические разрезы, геолого-литологические колонки; прочностные характеристики; степень уплотнения насыпных грунтов.

2.14. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Расчеты плотности и иных параметров застройки территории

Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории, всего, в том числе:	га	3,15	
1.1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры «квартал»:	га	2,67	
	территории жилого назначения (существующий земельный участок; изменяемый земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011301:272);	га	0,71	
	территории иного назначения (существующие земельные участки);	га	0,80	
	территории транспортной инфраструктуры (существующие земельные участки);	га	0,003	
	территории социальной инфраструктуры (существующий земельный участок);	га	0,92	
	территории имущества общего пользования (земли, государственная собственность на которые не разграничена).	га	0,237	
1.2.	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть»:	га	0,48	
	территории иного назначения (существующие земельные участки);	га	0,04	
	территории общего пользования (земли, государственная собственность на которые не разграничена).	га	0,44	
2.	Площадь территории общего пользования, всего, в том числе:	га	0,44	
	зеленые насаждения;	га	0,06	
	улицы, дороги, проезды, тротуары, дорожки.	га	0,38	
3.	Из общей территории элемента планировочной структуры «квартал» – территории зеленых насаждений, в том числе:	га	0,52	
	озеленение жилых территорий;	га	0,13	
	озеленение иных территорий.	га	0,39	
4.	Из общей территории:	га	3,15	
	земли федеральной собственности;	га	0,19	
	земли в собственности субъекта РФ (Ростовской области);	га	0,92	
	земли частной собственности;	га	1,23	
	данные о правообладателях	га	0,13	
028-25-ПП-2				Лист
				53
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

	отсутствуют; земли, государственная собственность на которые не разграничена.	га	0,68	
5.	Численность населения, всего, в том числе: существующего; планируемого (max) ¹ .	человек	440 30 410	жилобеспеченность 30; 40 кв.м/человека жилобеспеченность 40 кв.м/человека жилобеспеченность 40 кв.м/человека
6.	Площадь квартир, всего, в том числе: (max) ¹ существующая; планируемая (max) ¹ .	кв.м	16 865,70 911,70 15 954	
7.	Плотность населения	чел/га	141	нормативная при средней жилобеспеченности 38,33 – 208,7 чел./га
8.	Коэффициент застройки: жилые зоны; общественно-деловые зоны; производственные зоны;		0,14 0,18 0,44	тип зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки» ² нормативный - 0,6 тип зоны «зона специализированной общественной застройки» ² нормативный - 0,8 тип зоны «коммунально- складская зона» ² нормативный - 0,6
9.	Коэффициент плотности застройки: жилые зоны; общественно-деловые зоны; производственные зоны;		0,93 0,29 0,42	тип зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки» ² нормативный - 1,8 тип зоны «зона специализированной общественной застройки» ² нормативный – 2,4 тип зоны «коммунально- складская зона» ² нормативный – 1,8
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения Коммунальной инфраструктуры Существующие				
10.	Трансформаторная подстанция, не капитальная (земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011301:49) Газопровод низкого давления, ввод (кадастровый номер сооружения 61:46:0011301:2486)	объект п.м	1 18	в границах элементов планировочной структуры «квартал», «улично- дорожная сеть»
Транспортной инфраструктуры Существующие				
11.	Количество мест хранения автомобилей всего, в том числе: постоянного хранения (существующие капитальные и некапитальные гаражи); временного хранения (открытые парковочные места).	мест мест мест	78 12 66	в границах элементов планировочной структуры «квартал», «улично- дорожная сеть»
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
028-25-ПП-2				Лист 54

Планируемые				
12.	Количество мест хранения автомобилей всего, в том числе: постоянного хранения (max) ¹ , всего, в том числе: постоянного хранения для планируемого населения (max) ¹ ; временного хранения, всего, в том числе: временного хранения автотранспорта планируемого населения (max) ¹ . временного хранения для персонала и посетителей объектов обслуживания жилой застройки.	машино-мест (мест) машино-мест (мест) машино-мест (мест) мест мест мест	186 186 148 38 12 26	в границах элемента планировочной структуры «квартал»
Социальной инфраструктуры Существующие				
13.	Здание (ГКОУСО РО Батайский центр помощи детям) № объекта: 14	объект	1	в границах элемента планировочной структуры «квартал»
В составе планируемой многоквартирной жилой застройки Встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные Планируемые ³				
14.	магазин непродовольственных товаров (специализированный); предприятие бытового обслуживания; проектно-изыскательская организация; проектно-конструкторское бюро.	расчетная площадь, кв.м торговая площадь, всего, кв.м рабочее место общая площадь, кв.м. общая площадь, кв.м.	417,50 273,20 5 492,70 404,50	в границах элемента планировочной структуры «квартал»
¹ на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены. ² наименование типа функциональной зоны и нормативное значение коэффициента застройки приняты в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск». ³ указанные показатели могут быть увеличены или уменьшены при проектировании, с учетом необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами (помещениями) обслуживания жилой застройки и социальной инфраструктуры.				

Расчеты принятых в проекте нормативных площадей земельных участков

Расчеты производятся с учетом требований НГП Батайска, Правил землепользования и застройки, СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», для земельных участков, в границах которых расположены и планируются объекты капитального строительства.

Расчет для существующей жилой застройки производится с учетом принятой жилищной обеспеченности и требований СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Расчет для планируемой жилой застройки производится с учетом принятой жилищной обеспеченности и требований НГП Батайска. В ст. 13 НГП для многоквартирной жилой застройки установлены значения удельного показателя земельной доли (части земельного участка), приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений в зависимости от значения показателя жилищной обеспеченности.

Согласно ст. 13 НГП нормативный размер земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома, определяется в зависимости от площади земельного участка, непосредственно занятого жилым зданием, и площади прилегающих территорий, необходимых для обеспечения эксплуатации (функционирования) жилого здания и

					028-25-ПП-2	Лист
						55
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

рассчитывается в соответствии с формулой:

$$S_{\text{норм}} = S * Y$$

где $S_{\text{норм}}$ – нормативный размер земельного участка, м^2 ;

S – общая площадь жилых помещений в жилом здании, м^2 ;

Y – удельный показатель земельной доли (части земельного участка).

Согласно НГП, общая площадь жилого помещения – сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Сверхнормативная площадь земельного участка рассчитывается в соответствии с формулой:

$$S_{\text{сверхнорм}} = S_{\text{факт}} - S_{\text{норм}}$$

где $S_{\text{сверхнорм}}$ – сверхнормативная площадь земельного участка, м^2 ;

$S_{\text{факт}}$ – фактический размер земельного участка, м^2 ;

$S_{\text{норм}}$ – нормативный размер земельного участка, м^2 .

Расчет для существующей нежилой застройки производится в соответствии с требованиями НГП Батайска, Правил землепользования и застройки.

Нормативные размеры земельных участков территорий жилого назначения

Нормативный размер земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:104 (поз.1)

В границах земельного участка расположен существующий малоэтажный многоквартирный жилой дом.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства/адрес/кадастровый номер	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений/подземных	Общая площадь, (кв.м)	Площадь участка, фактическая, (га)	Год ввода в эксплуатацию	Максимальное количество Населения, (человек)	Примечание
					Площадь жилых помещений, (кв.м)				
					Площадь подземной части, (кв.м)				
					Площадь помещений обслуживания жилой застройки, (кв.м)				
1.	61:46:0011301:104	1	Многokвартирный жилой дом / ул. Рабочая, д. 91/ 61:46:0011301:821	2/1	973.20	0.0908	1958	30	жилобеспеченность 30 кв.м/чел
					911.7				
					отсутствует информация				
					111				

$Y_{\text{з.д.}} = (Y_{\text{з.д.18}} * 18) / H$ где,

$Y_{\text{з.д.18}}$ — показатель земельной доли при $18 \text{ м}^2 / \text{чел.}$,

$Y_{\text{з.д.18}} = 2.84$ (приложение А, СП 30-101-98, для 1957 г.)

H — расчетная жилищная обеспеченность, м^2 .

$Y_{\text{з.}} = (2.84 * 18) / 30 = 1.704$.

$S_{\text{норм.}} = 911.7 * 1.704 = 1553.54 \text{ кв.м}$

					028-25-ПП-2	Лист
						56
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Нормативный размер земельного участка с изменяемого кадастровым номером 61:46:0011301:104 (поз.1.1)

В соответствии с МНГП Батайска ст.13, табл. 13.4.

Удельный показатель земельной доли (части земельного участка)	
Жил. обеспеченность, кв.м/чел	Этажность
	22
40	0,14

S общ жил.пом. - 15954 кв.м.

Этажность – 22 эт.

У зд.-0.14

S норм: 15954*0.14 = **2233.56 кв.м.**

Фактическая площадь земельного участка – 6174 кв.м

Сверхнормативный размер земельного участка:

S сверхнорм: 6174-2233.56=**3940.44 кв.м**

Нормативные размеры земельных участков территорий нежилого назначения (иного назначения, социальной и транспортной инфраструктур)

Нормативный размер земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:284 (поз.2)

В границах земельного участка расположен существующий капитальный гараж, вместимостью 1 машино-место, относящийся к виду разрешенного использования с кодом 2.7.1.

Градостроительным регламентом территориальной зоны Д.2 для вида разрешенного использования с кодом 2.7.1 предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

НГП Батайска для вида разрешенного использования с кодом 2.7.1 предельные размеры земельных участков не установлены.

Согласно рекомендуемым положениям СП 42.13330 размеры земельных участков одноэтажных гаражей составляют 30 кв.м/место.

В связи с изложенным, нормативный размер земельного участка не устанавливается.

Нормативный размер ЕЗП с кадастровым номером 61:46:0011301:202 (поз. 6, 7)

В границах ЕЗП расположены существующие объекты иного назначения. Вид разрешенного использования ЕЗП «Для производственной деятельности».

Вид разрешенного использования «Для производственной деятельности» не включен в градостроительный регламент территориальной зоны Д.2.

НГП Батайска для вида разрешенного использования «Для производственной деятельности» предельные размеры земельных участков не установлены.

В связи с изложенным, нормативный размер земельного участка не устанавливается.

Нормативный размер земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:541 (поз. 3-5)

В границах земельного участка расположены существующие объекты иного назначения, в том числе здание пожарного депо. Вид разрешенного использования земельного участка «Для эксплуатации пожарного депо».

Вид разрешенного использования «Для эксплуатации пожарного депо» не включен в градостроительный регламент территориальной зоны Д.2.

НГП Батайска установлены рекомендуемые размеры земельных участков для

					028-25-ПП-2	Лист
						57
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

размещаемых (проектируемых) пожарных депо.

В связи с изложенным, нормативный размер земельного участка не устанавливается.

Нормативный размер земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:49 (поз. 8-11)

В границах земельного участка расположены существующие объекты иного назначения, в том числе объект торговли. Вид разрешенного использования земельного участка «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))».

Градостроительным регламентом территориальной зоны Д.2 для видов разрешенного использования с кодами 4.2, 4.4 предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

НГП Батайска для видов разрешенного использования с кодами 4.2, 4.4 предельные размеры земельных участков не установлены.

В связи с изложенным, нормативный размер земельного участка не устанавливается.

Нормативный размер земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:226 (поз. 12-14)

В границах земельного участка расположены существующие объекты иного назначения и объект социальной инфраструктуры (ГКОУСО РО Батайский центр помощи детям). Вид разрешенного использования земельного участка «Для эксплуатации зданий и сооружений учреждения».

Градостроительным регламентом территориальной зоны Д.2 для вида разрешенного использования с кодом 3.2.1 предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

НГП Батайска для вида разрешенного использования с кодом 3.2.1 предельные размеры земельных участков не установлены.

В связи с изложенным, нормативный размер земельного участка не устанавливается.

Нормативный размер земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:2058 (поз. 15)

В границах земельного участка расположен существующий объект иного назначения. Вид разрешенного использования земельного участка «Объекты индивидуального жилищного строительства, учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты), предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые, и иные подобные объекты)».

Градостроительным регламентом территориальной зоны Д.2 для вида разрешенного использования с кодом 2.1 максимальный размер земельного участка – 1000 кв.м, минимальный – 400 кв.м, для видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 и 4.6 предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

НГП Батайска для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 3.6.1 и 4.6 предельные размеры земельных участков не установлены.

В связи с изложенным, нормативный размер земельного участка установлен с учетом минимальных параметров по градостроительному регламенту, и составляет – 400 кв.м.

Нормативный размер земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:3574 (поз. 16)

В границах земельного участка расположен существующий объект иного назначения. Вид разрешенного использования земельного участка «Магазины; Общественное питание; Деловое управление».

Градостроительным регламентом территориальной зоны Д.2 для видов разрешенного использования с кодами 4.4, 4.1 и 4.6 предельные размеры земельных участков не подлежат

					028-25-ПП-2	Лист
						58
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

установлению.

НГП Батайска для видов разрешенного использования с кодами 4.4, 4.1 и 4.6 предельные размеры земельных участков не установлены.

В связи с изложенным, нормативный размер земельного участка не устанавливается.

Определение планируемого процента встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений объектов обслуживания жилой застройки в планируемом объекте

Согласно Правил землепользования и застройки основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

Каждый вид разрешённого использования земельного участка согласно Классификатору имеет следующую структуру:

- код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;
- наименование вида разрешённого использования земельного участка;
- описание вида разрешенного использования земельного участка.

При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в Правил землепользования и застройки, и Классификатором.

Правилами землепользования и застройки установлено следующее описание вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6: 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.

При этом, для указанного вида разрешенного использования, **установлены следующие вспомогательные виды использования:** благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; **автостоянки и подземные гаражи.**

Согласно приказу от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6 имеет следующее описание: размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; **размещение подземных гаражей и автостоянок; 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.

Классификатором и Правилами землепользования и застройки к обслуживанию жилой застройки отнесены следующие виды разрешенного использования: «коммунальное обслуживание» с кодом 3.1; «социальное обслуживание» с кодом 3.2; «бытовое обслуживание» с кодом 3.3; «здравоохранение» с кодом 3.4; «амбулаторно-поликлиническое обслуживание» с кодом 3.4.1; «дошкольное, начальное и среднее общее образование» с кодом 3.5.1; «культурное развитие» с кодом 3.6, «религиозное использование» с кодом 3.7; «амбулаторное ветеринарное обслуживание» с кодом 3.10.1; «деловое управление» с кодом 4.1; «рынки» с кодом 4.3;

					028-25-ПП-2	Лист
						59
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

«магазины» с кодом 4.4; «общественное питание» с кодом 4.6; «обеспечение занятий спортом в помещениях» с кодом 5.1.2; «площадки для занятий спортом» с кодом 5.1.3.

Согласно НГП к объектам обслуживания жилой застройки относятся объекты: образования, здравоохранения, социальной защиты, физической культуры и массового спорта, культуры и искусства, библиотечного дела, музейного дела, торговли, общественного питания и бытового обслуживания, туризма, отдыха и оздоровления, рекреации, защиты населения и территории города Батайска от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, гражданской обороны, ритуальных услуг, а также многофункциональные центры по предоставлению государственных и муниципальных услуг, отделения связи, объекты специализированных организаций для оказания помощи лицам, находящимся в состоянии алкогольного, наркотического или иного токсического опьянения.

Автостоянки и гаражи, относящиеся к виду разрешенного использования «хранение автотранспорта» с кодом 2.7.1, ни Классификатором, ни Правилами землепользования и застройки, ни НГП в объекты обслуживания жилой застройки не включены.

Соответственно, в расчет максимальных площадей встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме, предназначенных для размещения объектов обслуживания жилой застройки, гаражи и (или) автостоянки не включаются.

Согласно Правил землепользования и застройки максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.6, должна составлять не более 15% от общей площади многоквартирного жилого дома.

Общая площадь – 29325.10 кв.м.

Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения (объектов обслуживания жилой застройки) -1723.20 кв.м.

$\% = (1723.20 : 29325.10) * 100\% = 5.88\%$, что менее 15%, и следовательно, соответствует регламенту

Расчет плотности населения, коэффициентов застройки и плотности застройки, средней этажности

Согласно НГП Батайска средний расчётный показатель площади жилого помещения (жилищной обеспеченности) зависит от соотношения жилых домов (квартир) различного уровня комфорта и определяется расчётом как средне арифметическое значение площадей жилых домов (квартир) к общему количеству населения, проживающему в данных жилых домах (квартирах).

Согласно НГП Батайска микрорайон (квартал) – элемент планировочной структуры в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

При подсчете плотности населения на территории микрорайона (квартала) границы расчётной территории микрорайона (квартала) следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, либо по осям проездов (при отсутствии красных линий).

В расчётную территорию микрорайона (квартала) следует дополнительно включать площади земельных участков объектов повседневного спроса, обслуживающих расчётное население микрорайона (квартала) и расположенных в нормируемых радиусах доступности за границами рассматриваемого микрорайона (квартала); площади помещений для хранения легковых автомобилей, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений, предназначенных для расчётного населения микрорайона (квартала); площади открытых этажей и пространств (кровли, террасы), размещённых в пределах территории застройки и используемых для размещения элементов (объектов) благоустройства и озеленения.

Плотность населения на территории микрорайона (квартала), чел./га, при показателях жилищной обеспеченности, м ² /чел.	
Жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Плотность населения на территории микрорайона (квартала), чел./га
20	400
30	265
40	200

					028-25-ПП-2	Лист
						60
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно НГП Батайска основными показателями плотности застройки являются: коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории; коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учётом необходимых по расчёту учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зелёных насаждений, площадок и других объектов благоустройства

НГП Батайска ст.4 определены, в том числе, следующие показатели коэффициентов застройки и плотности застройки:

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1	2	3
Жилая		
Зона смешанной и общественно-деловой застройки	0,6	1,8
Общественно-деловая		
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Коммунально-складская	0,6	1,8

Согласно НГП Батайска 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.

Согласно табл. 4.3 к объектам повседневного обслуживания относятся: дошкольные образовательные организации; общеобразовательные организации; аптеки; специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых; специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей; социальная гостиница; приют; спортивные залы; плавательные бассейны; помещения для досуга и любительской деятельности; магазины; предприятия общественного питания; предприятия бытового обслуживания; парк; сад; сквер; бульвар; отделения почтовой связи; пункт охраны правопорядка.

Расчет плотности населения квартала

Средний показатель жилищной обеспеченности для существующей и планируемой застройки составит: $(911.7+15954)/440=38.33$ кв.м/чел.

Нормативный показатель плотности для среднего расчетного показателя жилищобеспеченности существующей и планируемой застройки составит:
 $(400 \text{ чел/га} * 20 \text{ кв.м/чел}):38,33 \text{ кв.м/чел}=208.7 \text{ чел/га}.$

Площадь территория квартала в красных линиях – 2.6746 га

Численность населения – 440 чел.

Площади помещений для хранения легковых автомобилей, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений, предназначенных для расчётного населения микрорайона (квартала) – 4223.60 кв.м (0.4224 га)

Площади открытых этажей и пространств (кровли, террасы), размещённых в пределах территории застройки и используемых для размещения элементов (объектов) благоустройства и озеленения – 264.70 кв.м (0.0265 га)

Расчетная площадь территории составит: $2.6746+0.4224+0.0265=3.1235$ га

$R_{\text{нас}}=440/3.1235=141$ чел/га (нормативная плотность 208.7 чел/га).

Вывод: расчетная плотность не превышает нормативную.

Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки

Согласно материалам Генерального плана городского округа «Город Батайск» (далее – Генеральный план) территория проекта планировки территории расположена в границах

					028-25-ПП-2	Лист 61
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

функциональных зон: «зона смешанной и общественно-деловой застройки»; «зона специализированной общественной застройки»; «коммунально-складская зона».

Площадь территории функциональной зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки» в границах устанавливаемых красных линий – 14754 кв.м (1.4754 га).

Площадь территории функциональной зоны «зона специализированной общественной застройки» в границах устанавливаемых красных линий – 9566 кв.м (0.9566 га)

Площадь территории функциональной зоны «коммунально-складская зона» в границах устанавливаемых красных линий – 2426 кв.м (0.2426 га)

Расчет коэффициента застройки

1. Жилые зоны (зона смешанной и общественно-деловой застройки)

Площадь территории функциональной зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки» в границах устанавливаемых красных линий – 14754 кв.м (1.4754 га).

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями – 5716.25 кв.м.

Численность населения – 440 чел.

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства – 327.36 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения – 2772.29 кв.м.

Площадь необходимых гаражей и стоянок - 13277 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 8384 кв.м.

Площадь территории школы: $440 \cdot 120 / 1000 = 53 \text{ чел} \cdot (80 \text{ кв.м./чел}) = 4240 \text{ кв.м.};$

Площадь территории детского сада: $440 \cdot 60 / 1000 = 26 \text{ чел.} \cdot (44 \text{ кв.м./чел}) = 1144 \text{ кв.м.};$

Поликлиника – 0.3 га на объект: 3000 кв.м.

Расчетная территория: $14754 + 327.36 + 2772.29 + 13277 + 8384 = 39514.65 \text{ кв.м.}$

Коэффициент застройки = $5716.25 / 39514.65 = 0.14$ (нормативный 0.6)

Вывод: расчетный коэффициент застройки не превышает нормативный.

2. Общественно-деловые зоны (зона специализированной общественной застройки)

Площадь территории функциональной зоны «зона специализированной общественной застройки» в границах устанавливаемых красных линий – 9566 кв.м (0.9566 га)

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями – 1907 кв.м.

Площадь необходимых гаражей и стоянок - 1075 кв.м.

Расчетная территория: $9566 + 1075 = 10641 \text{ кв.м.}$

Коэффициент застройки = $1907 / 10641 = 0.18$ (нормативный 0.8)

Вывод: расчетный коэффициент застройки не превышает нормативный.

3. Производственные зоны (коммунально-складская зона)

Площадь территории функциональной зоны «коммунально-складская зона» в границах устанавливаемых красных линий – 2426 кв.м (0.2426 га)

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями – 1068 кв.м.

Коэффициент застройки = $1068 / 2426 = 0.44$ (нормативный 0.6)

Вывод: расчетный коэффициент застройки не превышает нормативный.

Расчет коэффициента плотности застройки

1. Жилые зоны (зона смешанной и общественно-деловой застройки)

Площадь территории функциональной зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки» в границах устанавливаемых красных линий – 14754 кв.м (1.4754 га).

Площадь, всех этажей зданий – 36567 кв.м.

Численность населения – 440 чел.

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства – 327.36 кв.м.

					028-25-ПП-2	Лист 62
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Площадь территорий необходимого озеленения –2772.29 кв.м.

Площадь необходимых гаражей и стоянок - 13277 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 8384 кв.м.

Площадь территории школы: $440 \cdot 120 / 1000 = 53 \text{ чел} \cdot (80 \text{ кв.м./чел}) = 4240 \text{ кв.м.};$

Площадь территории детского сада: $440 \cdot 60 / 1000 = 26 \text{ чел.} \cdot (44 \text{ кв.м./чел}) = 1144 \text{ кв.м.};$

Поликлиника – 0.3 га на объект: 3000 кв.м.

Расчетная территория: $14754 + 327.36 + 2772.29 + 13277 + 8384 = 39514.65 \text{ кв.м.}$

Коэффициент плотности застройки $= 36567 / 39514.65 = 0.93$ (нормативный 1.8)

Вывод: расчетный коэффициент плотности застройки не превышает нормативный.

2. Общественно-деловые зоны (зона специализированной общественной застройки)

Площадь территории функциональной зоны «зона специализированной общественной застройки» в границах устанавливаемых красных линий – 9566 кв.м (0.9566 га)

Площадь, всех этажей зданий – 3112 кв.м.

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями – 1907 кв.м.

Площадь необходимых гаражей и стоянок - 1075 кв.м.

Расчетная территория: $9566 + 1075 = 10641 \text{ кв.м.}$

Коэффициент плотности застройки $= 3112 / 10641 = 0.29$ (нормативный 2.4)

Вывод: расчетный коэффициент плотности застройки не превышает нормативный

3. Производственные зоны (коммунально-складская зона)

Площадь территории функциональной зоны «коммунально-складская зона» в границах устанавливаемых красных линий – 2426 кв.м (0.2426 га)

Площадь, всех этажей зданий – 1014.60 кв.м.

Коэффициент плотности застройки $= 1014.60 / 2426 = 0.42$ (нормативный 1.8)

Вывод: расчетный коэффициент плотности застройки не превышает нормативный

Расчет средней этажности планируемой и существующей застройки

№ п/п	Общая площадь, всего, кв.м.	Площадь подземной части, кв.м.	Площадь без учета подземной части, кв.м.	Максимальная этажность, эт	Произведение площади жилого дома на его этажность (4*5), кв.м.
1	2	3	4	5	6
Существующая застройка					
1	973.20	-	973.20	2	1946.40
Планируемая застройка					
1.1	29325.10	134.50	25860.40	22	582 250.80
			3330.50	4	
Итого	30298.30	134.50	30164.10	-	584 197.20

Эт. ср = Сумма произведений площади каждого жилого дома на его этажность / Суммарная площадь всех жилых домов.

Сумма произведений площади каждого жилого дома на его этажность - 584 197.20 кв.м./эт

Суммарная площадь всех жилых домов - 30298.30 кв.м.

Эт. ср = $584 197.20 / 30298.30 = 19$ этажей.

2.15. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В рамках проекта планировки территории были произведены расчеты рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (акустическое воздействие). Согласно

					028-25-ПП-2	Лист 63
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

информации из раздела «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (шифр: П/М-012-2024-ООС), разработанного АПМ «Профиль» ООО «НСЭ» изучено следующее воздействие планируемого объекта на окружающую среду при строительстве и эксплуатации объекта: на атмосферный воздух; на территорию и геологическую среду; акустическое; на поверхностные и подземные воды; на животный мир; на растительность. Определены источники образования отходов в период строительства и эксплуатации.

1) Воздействие объекта на атмосферный воздух.

1.1) В период производства строительного-монтажных работ:

Наиболее существенными факторами воздействия на атмосферу при проведении строительного-монтажных работ является поступление загрязняющих веществ в атмосферу в результате выполнения следующих технологических операций: выбросы двигателей строительной техники, используемой при выполнении строительного-монтажных работ; при проведении сварочных работ; при выемке и насыпке грунта во время проведения земляных работ; при окрасочных работах; при резке арматуры; выбросами автомобильного транспорта при перевозке строительного мусора, материалов.

При работе строительной техники в атмосферу будут поступать азота диоксид, азота оксид, углерод (сажа), сера диоксид, углерода оксид, керосин.

При производстве сварочных работ в атмосферу поступают железа оксид, марганец и его соединения, азота диоксид, азота оксид, углерод оксид, фтористые газообразные соединения, фториды неорганические плохо растворимые, пыль неорганическая с содержанием SiO₂ 20 - 70 %.

При ведении земляных работ в атмосферу будет выделяться пыль неорганическая с содержанием SiO₂ 70-20% и пыль неорганическая, содержащая двуокись кремния более 70%.

При окрасочных работах с использованием масляных красок и грунтовок в атмосферу будут поступать пары растворителей: уайт-спирита и ксилола и взвешенные вещества.

При резке арматуры в атмосферу поступают оксид железа.

Количество вредных веществ, выбрасываемых при строительстве объекта, определено расчетным путем в соответствии с отраслевыми методическими указаниями по определению выбросов вредных веществ атмосферу, с учетом требований других нормативных документов.

Количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух в период проведения строительного-монтажных работ						
Код	Наименование загрязняющего вещества	Использ. критерий	Значение критерия, мг/м³	Класс опасности	Суммарный выброс вещества	
					г/с	т/год
Источник выбросов 6501 Сварочные работы						
0123	Железа оксид	ПДК с/с	0,04000	3	0,0100962	0,005452
0143	Марганец и его соединения	ПДК м/р	0,01000	2	0,0008689	0,00047
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	ПДК м/р	0,20000	2	0,0028334	0,001531
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	ПДК м/р	0,40000	3	0,0004605	0,000249
0337	Углерод оксид	ПДК м/р	5,0000	4	0,0314028	0,016958
0342	Фториды газообразные	ПДК м/р	0,0200	2	0,0017709	0,000957
0344	Фториды плохо растворимые	ПДК м/р	0,2000	2	0,0031167	0,001684
2908	Пыль неорганическая: 70-20%	ПДК м/р	0,3000	3	0,0013223	0,000715
Источник выбросов 6502 Пересыпка сыпучих строительных материалов (засыпка грунта)						
2908	Пыль неорганическая: 70-20%	ПДК м/р	0,3000	3	0,0163333	0,008232
Источник выбросов 6503 Пересыпка сыпучих строительных материалов (выгрузка щебня)						
2908	Пыль неорганическая: 70-20%	ПДК м/р	0,3000	3	0,004	0,002016
Источник выбросов 6504 Пересыпка сыпучих строительных материалов (выгрузка песка)						
2908	Пыль неорганическая: 70-20%	ПДК м/р	0,3000	3	0,004	0,0002016
Источник выбросов 6505 Поверхности окраски						
0616	Ксилол	ПДК м/р	0,200000	3	0,0411563	0,18
2752	Уайт-спирит	ОБУВ	1,000000	-	0,0157813	0,0675
2902	Взвешенные вещества	ПДК м/р	0,500000	-	0,0006112	0,00121
Источник выбросов 6506 Резка арматуры						
123	Железа оксид	ПДК с/с	0,04000	3	0,02436	0,035088

Источник выбросов 6507 Работа дизель-генератора						
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	ПДК м/р	0,200000	3	0,0366222	0,068800
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	ПДК м/р	0,400000	3	0,0059511	0,011180
0328	Углерод черный (Сажа)	ПДК м/р	0,150000	3	0,0022222	0,004285
0330	Сера диоксид (Ангидрид сернистый)	ПДК м/р	0,500000	3	0,0122222	0,022500
0337	Углерод оксид	ПДК м/р	5,000000	4	0,0400000	0,075000
0703	Бенз/а/пирен	ПДК с/с	1,00е-06	1	4,10е-08	1,00е-07
1325	Формальдегид (Муравьиный альдегид, оксо-метан, метиленоксид)	ПДК м/р	0,05	2	0,0004778	0,000855
2732	Керосин	ОБУВ	1,200000	-	0,0114333	0,021430
Источник выбросов 6508 Работа автотранспорта при выполнении строительно-монтажных работ						
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	ПДК м/р	0,200000	3	0,0003433	0,000619
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	ПДК м/р	0,400000	3	0,0000558	0,000101
0328	Углерод черный (Сажа)	ПДК м/р	0,150000	3	0,0000271	0,000049
0330	Сера диоксид (Ангидрид сернистый)	ПДК м/р	0,500000	3	0,0000652	0,000120
0337	Углерод оксид	ПДК м/р	5,000000	4	0,0006250	0,001130
2732	Керосин	ОБУВ	1,200000	-	0,0000875	0,000158
Итого						0,528490
Перечень источников, дающих наибольшие вклады в уровень загрязнения атмосферы						
Загрязняющее вещество, код и наименование			Расчетная максимальная приземная концентрация, в долях ПДК		Источники с наибольшим воздействием на атмосферный воздух, (наибольшим вкладом в максимальную концентрацию), % вклада	
0123 диЖелезо триоксид (железа оксид) (в пересчете на железо)			0,5449		70,73	
0123 диЖелезо триоксид (железа оксид) (в пересчете на железо)			0,2133		69,68	
0143 Марганец и его соединения (в пересчете на марганец (IV) оксид)			0,3080		100,00	
0143 Марганец и его соединения (в пересчете на марганец (IV) оксид)			0,2222		100,00	
0301 Азота диоксид (Двуокись азота; пероксид азота)			0,0875		99,99	
0301 Азота диоксид (Двуокись азота; пероксид азота)			0,0780		99,99	
0304 Азот (II) оксид (Азот монооксид)			0,0071		99,99	
0304 Азот (II) оксид (Азот монооксид)			0,0063		99,99	
0328 Углерод (Пигмент черный)			0,0071		100,00	
0328 Углерод (Пигмент черный)			0,0063		100,00	
0330 Сера диоксид			0,0117		100,00	
0330 Сера диоксид			0,0104		100,00	
0337 Углерода оксид (Углерод окись; углерод моноокись; угарный газ)			0,0225		98,97	
0337 Углерода оксид (Углерод окись; углерод моноокись; угарный газ)			0,0157		98,70	
0342 Гидрофторид (Водород фторид; фтороводород)			0,3139		100,00	
0342 Гидрофторид (Водород фторид; фтороводород)			0,2264		100,00	
0344 Фториды неорганические плохо растворимые			0,0552		100,00	
0344 Фториды неорганические плохо растворимые			0,0399		100,00	
0616 Диметилбензол (смесь о-, м-, п- изомеров) (Метилтолуол)			0,6696		100,00	
0616 Диметилбензол (смесь о-, м-, п- изомеров) (Метилтолуол)			0,6421		100,00	
0703 Бенз/а/пирен			0,0033		100,00	
0703 Бенз/а/пирен			0,0027		100,00	
1325 Формальдегид (Муравьиный альдегид, оксометан, метиленоксид)			0,0046		100,00	
1325 Формальдегид (Муравьиный альдегид, оксометан, метиленоксид)			0,0041		100,00	
2732 Керосин (Керосин прямой перегонки; керосин дезодорированный)			0,0046		100,00	
					028-25-ПП-2	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист 65	

2732 Керосин (Керосин прямой перегонки; керосин дезодорированный)	0,0041	100,00
2752 Уайт-спирит	0,0514	100,00
2752 Уайт-спирит	0,0492	100,00
2902 Взвешенные вещества	0,0040	100,00
2902 Взвешенные вещества	0,0038	100,00
2907 Пыль неорганическая >70% SiO ₂	0,0754	100,00
2907 Пыль неорганическая >70% SiO ₂	0,0621	100,00
2908 Пыль неорганическая: 70-20% SiO ₂	0,2067	74,48
2908 Пыль неорганическая: 70-20% SiO ₂	0,1659	76,23
6046 Углерода оксид и пыль цементного производства	0,2306	67,09
6046 Углерода оксид и пыль цементного производства	0,1765	69,97
6053 Фтористый водород и плохо-растворимые соли фтора	0,3691	100,00
6053 Фтористый водород и плохо-растворимые соли фтора	0,2663	100,00
6204 Азота диоксид, серы диоксид	0,0620	99,99
6204 Азота диоксид, серы диоксид	0,0553	99,99
6205 Серы диоксид и фтористый водород	0,1753	99,92
6205 Серы диоксид и фтористый водород	0,1265	99,82

Согласно расчетным значениям, представленным в таблицах, на всех этапах работ, приземные расчетные концентрации в расчетных точках на границе жилья не превышают гигиенических нормативов.

Наибольшая расчетная приземная концентрации в период капитального строительства наблюдается по диметилбензолу и составляет 0,67 ПДК на границе ближайшего жилья. Ввиду того, что на границе ближайшей жилой застройки расчетные приземные концентрации загрязняющих веществ от всех источников площадки в период строительства в условиях максимальной нагрузки не превышают ПДК, это свидетельствуют о соблюдении гигиенических стандартов качества атмосферного воздуха при проведении основного этапа капитального строительства.

В период строительства воздействие носит кратковременный характер и не превышает предельно допустимые концентрации. Низкие приземные концентрации подтверждают, что рассматриваемый объект не нарушает санитарно-гигиенических нормативов для содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

Комплексный анализ расчета приземных концентраций позволяет сделать общий вывод о том, что выбросы вредных веществ не будут превышать установленных нормативов экологической безопасности. В качестве нормативов ПДВ приняты расчетные значения выбросов загрязняющих веществ.

Предложения по установлению нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ) на период строительства

Предложения по нормативам ПДВ/ВСВ каждому ингредиенту. Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу в целом по объекту на существующее положение и на срок достижения ПДВ/ВСВ							
Код	Наименование загрязняющего вещества	Существующее положение		Выброс веществ на 2027 год		ПДВ/ВСВ	Год достижения
		г/с	т/год	г/с	т/год		
0123	Железа оксид	-	-	0,0344562	0,040540	ВСВ	2026
0143	Марганец и его соединения	-	-	0,0008689	0,000470	ВСВ	2026
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	-	-	0,0397989	0,070950	ВСВ	2026
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	-	-	0,0064674	0,011530	ВСВ	2026
0328	Углерод черный (Сажа)	-	-	0,0022493	0,004334	ВСВ	2026
0330	Сера диоксид (Ангидрид сернистый)	-	-	0,0122874	0,022620	ВСВ	2026
0337	Углерод оксид	-	-	0,0720278	0,093088	ВСВ	2026
0342	Фториды газообразные	-	-	0,0017709	0,000957	ВСВ	2026
0344	Фториды плохо растворимые	-	-	0,0031167	0,001684	ВСВ	2026
0616	Ксилол	-	-	0,0411563	0,180000	ВСВ	2026
0703	Бенз/а/пирен	-	-	4,10e-08	1,00e-07	ВСВ	2026

					028-25-ПП-2		Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			66

1325	Формальдегид (Муравьиный альдегид, оксметан, метиленоксид)	-	-	0,0004778	0,000855	BCV	2026
2732	Керосин	-	-	0,0115208	0,021588	BCV	2026
2752	Уайт-спирит	-	-	0,0157813	0,067500	BCV	2026
2902	Взвешенные вещества	-	-	0,0006112	0,001210	BCV	2026
2907	Пыль неорганическая >70% SiO2	-	-	0,0040000	0,000202	BCV	2026
2908	Пыль неорганическая: 70-20%	-	-	0,0216556	0,010963	BCV	2026

Мероприятия по снижению выбросов при строительно-монтажных работах.
Учитывая существующий уровень загрязнения в районе расположения объекта, рекомендуются следующие меры по снижению выбросов в период проведения строительно-монтажных работ:

- ✓ недопущение работы двигателей технических средств "вхолостую".
- ✓ отстой автотранспорта при технологических перерывах за пределами данного района.
- ✓ постоянный контроль состояния и техническое обслуживание транспортных средств.
- ✓ регулярное увлажнение проездов и территории рабочей площадки с целью понижения пылеобразования при движении транспорта.

1.2) На период эксплуатации:
При эксплуатации объекта фактором воздействия на атмосферу будет являться поступление загрязняющих веществ от крышных блочных котельных, открытых парковок, автостоянки.

Качественные и количественные характеристики источников выбросов загрязняющих веществ								
наименование участка	наименование источника выделения зв	число часов работы в год	наименование источника выброса вредных веществ	высота источника выброса	диаметр устья трубы, м	Параметры газовой смеси на выходе из источника выбросов		
						скорость, м/сек	объем, м³/с	температура, °C
Секция 1	котельная	4420	дымовая труба	62.6	0.20	10.8	0.2	130
Секция 2	котельная	4420	дымовая труба	62.6	0.20	10.8	0.2	130
Автостоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29
открытая стоянка	трубы авто	8760	неорганизованный выброс	-	-	-	-	29

Перечень выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от источников выбросов в период эксплуатации					
Код	Наименование загрязняющего вещества	ПДК, ОБУВ	Класс опасности	Выброс веществ, г/с	Сумма выбрасываемых веществ, т/год
Источник выбросов №0001-дымовая труба (1 секция)					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0231260	0,358922
0304	Азот (II) оксид (Азота диоксид)	0,4	3	0,0037580	0,058325
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0007014	0,010887

					028-25-ПП-2	Лист
						67
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0613530	0,952415
0703	Бенз/а/пирен (3, 4-Бензпирен)	0,000001	1	0,00000000810	0,00000011266
Источник выбросов №0002-дымовая труба (2 секция)					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0231260	0,358922
0304	Азот (II) оксид (Азота диоксид)	0,4	3	0,0037580	0,058325
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0007014	0,010887
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0613530	0,952415
0703	Бенз/а/пирен (3, 4-Бензпирен)	0,000001	1	0,00000000810	0,00000011266
Источник выбросов №6001 – автостоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0005422	0,0050144
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000881	0,0008148
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000244	0,0002077
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0002152	0,0019711
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,02045	0,1465958
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0007389	0,006239
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0007389	0,006239
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0002778	0,0023706
Источник выбросов №6002 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0001609	0,0004921
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000261	0,00008
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000071	0,0000189
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000786	0,0002476
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0056611	0,01504
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0002125	0,0005706
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,0007608
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0000958	0,0002658
Источник выбросов №6003 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,000026	0,0000498
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000042	0,0000081
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000115	0,0000233
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0027069	0,0041194
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,0003804
Источник выбросов №6004 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0001609	0,0007538
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000261	0,0001225
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000071	0,0000316
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000786	0,0003817
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0056611	0,0195741
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0002125	0,0007608
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,000951
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0000958	0,0004431
Источник выбросов №6005 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0001609	0,0001806
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000261	0,0000293
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000071	0,0000063
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000786	0,0000903
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0056611	0,0063865
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0002125	0,0001902
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,0003804
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0000958	0,0000886
Источник выбросов №6006 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0001609	0,0003363
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000261	0,0000547
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000071	0,0000126
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000786	0,0001689
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0056611	0,0107133
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0002125	0,0003804
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,0005706
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0000958	0,0001772
					Лист 68
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	

028-25-ПП-2

Источник выбросов №6007 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0001609	0,0003115
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000261	0,0000506
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000071	0,0000126
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000786	0,0001573
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0056611	0,0086535
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0002125	0,0003804
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,0003804
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0000958	0,0001772
Источник выбросов №6008 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0001609	0,0002866
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000261	0,0000466
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000071	0,0000126
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000786	0,0001457
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0056611	0,0065938
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0002125	0,0001902
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,0003804
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0000958	0,0001772
Источник выбросов №6009 – открытая стоянка					
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	0,2	3	0,0001609	0,0006478
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	0,4	3	0,0000261	0,0001053
0328	Углерод (Сажа)	0,15	3	0,0000071	0,0000252
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	0,5	3	0,0000786	0,0003263
0337	Углерод оксид	5,0	4	0,0056611	0,0193668
415	Углеводороды предельные C1-C5	200	4	0,0002125	0,0007608
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	5,0	4	0,0002125	0,000951
2732	Керосин	1,2	ОБУВ	0,0000958	0,0003544
Итого					4,416436

При эксплуатации объекта в атмосферу выделяется 9 ингредиентов и 1 группа веществ, обладающих эффектом суммации. Выбрасываемые вещества относятся к 1,3,4 классам опасности. Валовый выброс загрязняющих веществ в период эксплуатации составит 4,416436 т/год.

Перечень источников, дающих наибольшие вклады в уровень загрязнения атмосферы		
Загрязняющее вещество, код и наименование	Расчетная максимальная приземная концентрация, в долях ПДК	Источники с наибольшим воздействием на атмосферный воздух, (наибольшим вкладом максимальную концентрацию), % вклада
0301 Азота диоксид (Двуокись азота; пероксид азота)	0,0178	15,20
0301 Азота диоксид (Двуокись азота; пероксид азота)	0,0196	24,95
0304 Азот (II) оксид (Азот монооксид)	0,0014	15,19
0304 Азот (II) оксид (Азот монооксид)	0,0016	24,98
0328 Углерод (Пигмент черный)	0,0009	28,46
0328 Углерод (Пигмент черный)	0,0011	27,30
0330 Сера диоксид	0,0028	19,76
0330 Сера диоксид	0,0036	22,41
0337 Углерода оксид (Углерод окись; углерод моноокись; угарный газ)	0,0213	29,48
0337 Углерода оксид (Углерод окись; углерод моноокись; угарный газ)	0,0277	27,30
0415 Смесь предельных углеводородов C1H4-C5H12	1,93e-05	28,70
0415 Смесь предельных углеводородов C1H4-C5H12	2,53e-05	27,54
0703 Бенз/а/пирен	3,84e-05	52,15
0703 Бенз/а/пирен	2,08e-05	56,20
2704 Бензин (нефтяной, малосернистый) (в пересчете на углерод)	0,0008	20,20
2704 Бензин (нефтяной, малосернистый) (в пересчете на углерод)	0,0010	25,58
2732 Керосин (Керосин прямой перегонки; керосин	0,0014	24,57

Изм.Лист№ докум.ПодписьДата

028-25-ПП-2

Лист69

дезодорированный)						
2732	Керосин	(Керосин прямой перегонки; керосин дезодорированный)		0,0018		23,57
6204	Азота диоксид, серы диоксид			0,0128		15,74
6204	Азота диоксид, серы диоксид			0,0145		24,48

Согласно расчетным значениям, представленным в таблицах, на всех этапах эксплуатации, приземные расчетные концентрации в расчетных точках на границе жилья не превышают гигиенических нормативов.

Наибольшая расчетная приземная концентрации в период эксплуатации наблюдается по азоту диоксиду и составляет 0,03 ПДК на границе ближайшего жилья, особой зоны. Ввиду того, что на границе ближайшей жилой застройки расчетные приземные концентрации загрязняющих веществ от всех источников площадки в период эксплуатации в условиях максимальной нагрузки не превышают ПДК, это свидетельствуют о соблюдении гигиенических стандартов качества атмосферного воздуха при эксплуатации.

Низкие приземные концентрации подтверждают, что рассматриваемый объект не нарушает санитарно-гигиенических нормативов для содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

Комплексный анализ расчета приземных концентраций позволяет сделать общий вывод о том, что выбросы вредных веществ не будут превышать установленных нормативов экологической безопасности. В качестве нормативов ПДВ приняты расчетные значения выбросов загрязняющих веществ.

Предложения по установлению нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ) на период эксплуатации объекта

Нормативы ПДВ для источников устанавливаются, исходя из условий максимальных нагрузок работы оборудования в режимах, сопровождающихся выбросом максимального количества загрязняющих веществ.

Количество выбросов загрязняющих веществ из источников 0001-6009, не подлежащих нормированию (для которых расчет рассеивания не целесообразен) предлагаются в качестве нормативов предельно-допустимых выбросов ПДВ, остальные - в качестве нормативов временно согласованных выбросов ВСВ.

Мероприятия по снижению выбросов не разрабатывались, так как уровень загрязнения атмосферы на границе территории объекта меньше 1,0 ПДК.

Величина ПДВ по планируемому объекту – 4,416436 т/год

Год достижения - 2027 год.

Предложения по нормативам ПДВ/ВСВ каждому ингредиенту.							
Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу в целом по объекту на существующее положение и на срок достижения ПДВ/ВСВ							
Код	Наименование загрязняющего вещества	Существующее положение		Выброс веществ на 2027 год		ПДВ/ВСВ	Год достижения
		г/с	т/год	г/с	т/год		
0301	Азот (IV) оксид (Азота диоксид)	-	-	0,0479465	1,084839	ПДВ	2027
0304	Азот (II) оксид (Азота диоксид)	-	-	0,0077910	0,176287	ПДВ	2027
0328	Углерод (Сажа)	-	-	0,0000741	0,000327	ПДВ	2027
0330	Сера диоксид- Ангидрид сернистый	-	-	0,0021797	0,036173	ПДВ	2027
0337	Углерод оксид	-	-	0,1854906	3,094288	ПДВ	2027
0415	Смесь предельных углеводородов C1H4-C5H12	-	-	0,0022264	0,009472	ПДВ	2027
0703	0703 Бенз/а/пирен (3, 4 Бензпирен)	-	-	1,62e-08	3,38e-07	ПДВ	2027
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый) (в пересчете на углерод)	-	-	0,0024389	0,010994	ПДВ	2027

						028-25-ПП-2	Лист
							70
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			

2732	Керосин	-	-	0,0009484	0,004054	ПДВ	2027
------	---------	---	---	-----------	----------	-----	------

Комплексный анализ расчетов приземных концентраций в период строительства и эксплуатации планируемого объекта позволяет сделать общий вывод о том, что выбросы вредных веществ не будут превышать установленных нормативов экологической безопасности.

2) Воздействие объекта на территорию и геологическую среду

Возможным воздействием объекта в период проведения строительно-монтажных работ будет являться уплотнение, структурное изменение почвы, которое будет незначительным вследствие минимизации площади нарушенных земель.

При последующей эксплуатации объект не будет оказывать негативного воздействия на состояние земель. Объемы и масса здания не активизируют негативные экзогенные процессы.

3) Акустическое воздействие

Шумовые воздействия объекта могут рассматриваться как энергетическое загрязнение окружающей среды, в частности, атмосферы. Основным отличием шумовых воздействий от выбросов загрязняющих веществ является влияние на окружающую среду звуковых колебаний, передаваемых через воздух или твердые тела.

3.1) В период производства строительно-монтажных работ:

В период проведения строительно-монтажных работ необходимо установить постоянный контроль содержания вредных веществ в воздухе, а также предельных величин вибрации и шума.

При производстве строительных работ основными источниками шума будут являться автотранспорт и строительная техника, а также сварочное и металлообрабатывающее оборудование.

Для снижения шумового воздействия на окружающую среду от дорожно-строительной техники предлагаются следующие мероприятия:

- ✓ своевременный техосмотр и техобслуживание спецтехники;
- ✓ применение средств индивидуальной защиты от шума (противошумные наушники, вкладыши, шлемы, каски).

Результаты расчетов шума на период строительства											
Источник шума	Уровни звукового давления, дБ, в октавных полосах с СГЧ в									La, дБА	La, макс., дБА
	Гц										
	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000		
Внутренний проезд техники	36,03	42,53	38,03	35,03	32,03	32,03	29,03	23,03	10,53	36,03	57,63

3.2) На период эксплуатации:

В процессе эксплуатации основными источниками шума будет технологическое оборудование, автостоянка в составе планируемого объекта, открытые стоянки, детские игровые и спортивные площадки.

Снижение шумов и вибрации от технологического оборудования достигнуто его изолированным размещением в машинных помещениях. Звукоизоляция наружных ограждающих конструкций обеспечивает снижение звукового давления от внешних источников шума, а также от ударного и шума оборудования инженерных систем до уровня, не превышающего допустимого.

Результаты расчетов шума на период эксплуатации											
Источник шума	Уровни звукового давления, дБ, в октавных полосах с СГЧ в									La, дБА	La, макс., дБА
	Гц										
	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000		
Открытая стоянка на 13 м/м	19,09	25,59	21,09	18,09	15,09	15,09	12,09	6,09	0	19,09	42
Открытая стоянка на 4 м/м	12,44	18,94	14,44	11,44	8,44	8,44	5,44	0	0	12,44	42
Открытая стоянка на 14 м/м	20,48	26,98	22,48	19,48	16,48	16,48	13,48	7,48	0	20,48	42
Открытая стоянка на 7 м/м	15,31	21,81	17,31	14,31	11,31	11,31	8,31	2,31	0	15,31	42
Открытая стоянка на 7 м/м	17,62	24,12	19,62	16,62	13,62	13,62	10,62	4,62	0	17,62	42
Открытая стоянка на 7 м/м	16,98	23,48	18,98	15,98	12,98	12,98	9,98	3,98	0	16,98	42
Открытая стоянка на 6 м/м	16,23	22,73	18,23	15,23	12,23	12,23	9,23	3,23	0	16,23	42
Открытая стоянка на 14 м/м	20,18	26,68	22,18	19,18	16,18	16,18	13,18	7,18	0	20,18	42
автостоянка в составе МКД на 114 м/м	28,03	34,53	30,03	27,03	24,03	24,03	21,03	15,03	2,53	28,03	42

					028-25-ПП-2	Лист 71
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

существующие объекты некапитального строительства (гаражи)	20,48	26,98	22,48	19,48	16,48	16,48	13,48	7,48	0	20,48	42
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	---	-------	----

3.3) Выводы по результатам расчетов акустических воздействий
Акустическими расчетами проверено отсутствие превышений допустимых уровней шума, обусловленных источниками объекта строительства, на границе участка и на границе жилой зоны.

Нормируемыми параметрами постоянного шума в расчетных точках являются уровни звукового давления L_w , дБ, в октавных полосах частот со среднегеометрическими частотами 31,5-8000 Гц.

Нормируемыми параметрами непостоянного шума являются эквивалентные уровни звукового давления $L_{wэкв}$, дБА, и максимальные уровни $L_{wмакс}$, дБА, звукового давления в октавных полосах частот со среднегеометрическими частотами 31,5-8000 Гц.

Нормы допустимого шума установлены для дневного (7:00 – 23:00) и ночного (23:00 – 7:00) времени суток. И для территорий жилой застройки составляют:

Нормы допустимого шума										
Уровень звукового давления в октавных полосах частот со среднегеометрическими частотами, дБ									La, дБА	La, макс., дБА
31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000		
7.00 – 23.00										
90	75	66	59	54	50	47	45	44	55	70
23.00 – 7.00										
83	67	57	49	44	40	37	35	33	45	60

Расчеты показали, что уровни шума, создаваемые в расчетных точках источниками объекта в период строительства и эксплуатации не превышают допустимых уровней в соответствии с СанПин 1.2.3685-21.

4) Воздействие объекта на поверхностные и подземные воды
На состояние поверхностных и подземных вод прямого воздействия планируемый объект оказывать не будет.

4.1) В период производства строительно-монтажных работ:
Предусмотрены мероприятия, минимизирующие отрицательное воздействие на поверхностные и подземные воды при проведении работ по строительству объекта:

- ✓ оснащение рабочих мест временным стационарным туалетом с водонепроницаемым выгребом, инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов;
- ✓ обмыв техники на территории субподрядной организации с целью недопущения попадания отходов и грязи на территорию объекта;
- ✓ регулярный вывоз строительного мусора, производственных отходов специально отведенные для этих целей места в соответствии с заключенными договорами.

4.2) На период эксплуатации:
Предусмотрена следующая схема отвода внутриплощадочных ливневых вод:

- ✓ с кровель планируемого объекта капитального строительства и посредством системы внутреннего водоотвода с последующим сбросом через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;
- ✓ с территории, свободных от застройки, по вертикальной планировке и открытым лоткам, через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;
- ✓ далее в существующие сети ливневой канализации, проходящие по ул. Куйбышева.

Для очистки дождевого стока предусмотрена установка фильтр-патрона в люке ливневой канализации.

Во избежание загрязнения подземных вод не рекомендуется в зимний период использование химических веществ для борьбы с гололедом, загрязняющих снег, и как следствие, инфильтрующиеся талые воды. Запрещается мойка транспорта на территории объекта.

					028-25-ПП-2						Лист
											72
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата							

5) Воздействие объекта на животный мир

Наземная фауна г. Батайска представлена некоторыми видами мелких млекопитающих (мыши), пресмыкающихся, обитающих на небольших участках свободных от застройки и хозяйственного использования. Прогнозировать в дальнейшем восстановление популяций наземной фауны, с учетом последовательной урбанизации описываемой территории, даже с учётом планируемого улучшения её экологического состояния, не представляется возможным, исключение составляет лишь некоторые виды птиц, которые прекрасно адаптируются в условиях городских ландшафтов.

В районе, где располагается планируемая застройка, животный мир представлен некоторыми видами воробьиных (воробьи, синицы, ласточки), а также сороками, воронами, голубями.

Объект окажет на них негативное воздействие только в период проведения строительно-монтажных работ. Это шумовое воздействие и скопления людей на участке.

Для уменьшения негативного воздействия объекта и сохранения оптимальных условий существования животных, предусматриваются следующие мероприятия по ослаблению воздействия на животный мир:

- ✓ скорость движения транспортных средств в пределах территории объекта строительства должна быть минимальной;
- ✓ запрещение строительному персоналу кормить и травмировать животных, встречающихся на территории объекта строительства;
- ✓ содержание в чистоте участка проведения работ во избежание приманивания животных.

6) Воздействие объекта на растительность

При строительстве объекта вырубка зеленых насаждений не предусматривается.

7) Прогноз изменения состояния окружающей среды под воздействием объекта

По окончании работ по строительству влияние на состояние атмосферного воздуха будет незначительным.

На открытые водные объекты планируемый объект не будет оказывать влияния.

Воздействие на почвы оказываться не будет, зеленые насаждения на участке строительства отсутствуют.

Необходимо своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в помещении планируемого объекта (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления и пр.), нарушающих санитарно-гигиенические условия; обеспечивать своевременный вывоз бытовых отходов, содержать в исправном состоянии мусоросборочные контейнеры; проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием объекта; при необходимости проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация)

В целом с введением в эксплуатацию рассматриваемого объекта негативного воздействия на состояние окружающей среды оказываться не будет.

8) Источники образования отходов в период строительства и эксплуатации.

8.1) В период производства строительно-монтажных работ:

Виды и классы опасности отходов будут образовываться следующие:

- ✓ тара из прочих полимерных материалов, загрязненная лакокрасочными материалами, содержащими 5% и более (3 кл.);
- ✓ мусор от бытовых помещений (бытовок) (4 кл.);
- ✓ отходы (осадки) из выгребных ям (4 кл.);
- ✓ лом асфальтовых и асфальтобетонных покрытий (4 кл.);
- ✓ отходы бетонной смеси в виде пыли (4 кл.);
- ✓ лом и отходы стальные несортированные (5 кл.);
- ✓ остатки и огарки стальных сварочных электродов (5 кл.);
- ✓ отходы изолированных проводов и кабелей (5 кл.);

✓ отходы утеплителя (отходы пленки полистирола и изделий из нее незагрязненные) (5 кл.);

✓ бой строительного кирпича (5 кл.)

✓ лом и отходы из полиэтилена незагрязненные (кроме тары) (5 кл.).

Источниками образования отходов на этапе строительства являются:

✓ временные места размещения строителей;

✓ временные стоянки и базы средств механизации;

✓ сварочные пункты.

Особенность обращения с отходами на этапе строительства заключается в следующем:

✓ Время воздействия на окружающую среду достаточно малое из-за сжатых сроков проведения работ;

✓ Отсутствие длительного накопления строительных отходов (вывоз в места захоронения ведётся непосредственно в темпе производства строительных работ);

✓ Технологические процессы строительства базируются на максимализации использования сырьевых материалов, что обеспечивает минимальное количество отходов при проведении работ по строительству объекта.

Строительные отходы представляют опасность в плане захламления территории. Они должны храниться в одном определённом месте, обеспеченном подъездными путями, и своевременно передаваться специализированным предприятиям, вывозиться на полигоны ТБО.

Обращение с отходами:

Тара из прочих полимерных материалов, загрязненная лакокрасочными материалами, содержащими 5% и более временно хранятся навалом на строительной площадке в специально отведенном месте с твердым покрытием. По мере накопления передается лицензированной организации, имеющей лицензию на обращение с данным видом отходов.

Мусор от бытовых помещений (бытовок) складировается в контейнер-мусоросборник, установленный на твердое усовершенствованное основание и обустроенный крышкой. Мусор вывозится на полигон ТБО.

Отходы (осадки) из выгребных ям, накапливаются в герметичных емкостях биотуалетов, опорожнение и утилизация отходов предусматривается специализированной организацией, осуществляющей обслуживание.

Отходы бетонной смеси в виде пыли временно накапливаются в закрытой металлической таре в специально отведенном месте на стройплощадке. По мере накопления передается лицензированной организации, имеющей лицензию на обращение с данным видом отходов.

Остатки и огарки стальных сварочных электродов временно накапливаются в закрытой металлической таре в специально отведенном месте на стройплощадке. По мере накопления передается лицензированной организации, имеющей лицензию на обращение с данным видом отходов.

Лом и отходы из полиэтилена незагрязненные (кроме тары), лом и отходы стальные несортированные временно хранятся навалом на строительной площадке в специально отведенном месте с твердым покрытием. По мере накопления передается лицензированной организации, имеющей лицензию на обращение с данным видом отходов.

Отходы изолированных проводов и кабелей, лом асфальтовых и асфальтобетонных покрытий, бой строительного кирпича временно хранятся навалом на строительной площадке в специально отведенном месте с твердым покрытием. По мере накопления передается лицензированной организации, имеющей лицензию на обращение с данным видом отходов.

В ходе выполнения строительно-монтажных работ предусматривается свести до минимума получение и накопление отходов за счёт применения организационно-технических мероприятий и новейших технологий.

Строительные отходы передаются специализированным предприятиям для утилизации, переработки, использования, захоронения. По мере накопления до транспортных партий отходы будут вывозиться автотранспортом на специализированные предприятия. Договор с

					028-25-ПП-2	Лист 74
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

организациями, имеющими лицензию на данный вид деятельности будет заключаться на этапе строительства.

Следует отметить, что рабочий персонал должен быть обучен сортировке отходов и не должен допускать перемешивание опасных веществ с другими отходами, усложняющими утилизацию.

Все отходы должны вывозиться, использоваться по назначению или складироваться в специально отведённых местах.

8.2) На период эксплуатации:

Виды и классы опасности отходов будут образовываться следующие:

- ✓ мусор и смет уличный, (4 кл.).
- ✓ отходы из жилищ и нежилых помещений (4 и 5 кл.);
- ✓ растительные отходы при уходе за газонами, цветниками (5 кл.).

Обращение с отходами:

Мусор от жилых и нежилых помещений, мусор и смет уличный, растительные отходы при уходе за газонами, цветниками должны собираться в специальных металлических контейнерах объемом 0,75 м³, устанавливаемых на площадке с твёрдым покрытием, огороженной с трёх сторон сплошным ограждением, имеющей бортики, обеспеченной удобными подъездными путями и 1 раз в сутки вывозятся на полигон ТБО.

9) Обоснование отсутствия негативного воздействия на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы

Согласно информации из раздела «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (шифр: П/М-012-2024-ООС), разработанного АПМ «Профиль» ООО «НСЭ» планируемый объект капитального строительства, в период проведения строительно-монтажных работ и эксплуатации, не будет оказывать негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы:

- ✓ воздействие объекта на атмосферный воздух: комплексный анализ расчетов приземных концентраций позволяет сделать общий вывод о том, что выбросы вредных веществ не будут превышать установленных нормативов экологической безопасности (1 ПДК);
- ✓ воздействие объекта на территорию и геологическую среду: в период строительства – незначительное на поверхностный почвенный слой, компенсируемое специальными мероприятиями, в период эксплуатации – отсутствует;
- ✓ акустическое воздействие: уровни шума, создаваемые в расчетных точках в период строительства и эксплуатации не превышают допустимых уровней в соответствии с СанПин 1.2.3685-21;
- ✓ воздействие объекта на поверхностные и подземные воды: на состояние поверхностных и подземных вод прямого воздействия оказываться не будет;
- ✓ воздействие объекта на животный мир: незначительное негативное воздействие в период проведения строительных работ, компенсируемое специальными мероприятиями, в период эксплуатации – отсутствует;
- ✓ воздействие объекта на растительность: отсутствует.

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

Согласно информации из открытых источников, потенциально опасные объекты, аварии на которых могут привести к образованию зон поражения, в границах и вблизи территории проекта планировки территории отсутствуют.

Существующие организации, категоризованные по ГО, на рассматриваемой территории не располагаются. Территория проекта планировки территории находится в зоне возможных разрушений при воздействии обычных средств поражения.

Согласно СП 165.1325800 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне следует разрабатывать и

проводить применительно к зоне возможных разрушений и возможных сильных разрушений, зоне возможного радиоактивного загрязнения, зоне возможного катастрофического затопления, зоне возможного химического заражения, зоне возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты), зоне маскировки объектов и территорий, **а также с учетом отнесения территорий к группам по гражданской обороне и отнесения организаций, а также входящих в их состав отдельных объектов к категориям по гражданской обороне.**

Согласно СП 165.1325800

организация, отнесенная в установленном порядке к категориям по гражданской обороне: организации в зависимости от оборонного и экономического значения, имеющие мобилизационные задания (заказы) и (или) представляющие высокую степень потенциальной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций в военное и мирное время, а также уникальные в историко-культурном отношении объекты.

потенциально опасный объект: объект, на котором расположены здания и сооружения повышенного уровня ответственности, либо объект, на котором возможно одновременное пребывание более пяти тысяч человек.

производственная территория: территория, предназначенная для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщений.

селитебная территория: территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

территория, отнесенная к группе по гражданской обороне: территория, на которой расположен город или иной населенный пункт, имеющий важное оборонное и экономическое значение, с находящимися в нем объектами, представляющий высокую степень опасности возникновения чрезвычайных ситуаций в военное и мирное время.

зона возможных разрушений - территория, в пределах которой в результате воздействия избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения здания и сооружения могут получить преимущественно средние и слабые разрушения со снижением их эксплуатационной пригодности.

Средние разрушения характеризуются снижением эксплуатационной пригодности зданий и сооружений. Несущие конструкции сохраняются и лишь частично деформируются, при этом снижается их несущая способность. **Опасность обрушения отсутствует.**

Для слабых разрушений характерно частичное разрушение внутренних перегородок, кровли, дверных и оконных коробок, легких пристроек и др. Основные несущие конструкции сохраняются.

Зона возможных сильных разрушений - территория, в пределах которой в результате воздействия избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения здания и сооружения могут получить преимущественно полные и сильные разрушения.

Полное разрушение характеризуется обрушением зданий и сооружений, от которых могут сохраниться только поврежденные или неповрежденные подвалы, а также незначительная часть прочных конструктивных элементов. **При полном разрушении образуется завал.**

Для сильных разрушений характерно сплошное разрушение несущих конструкций зданий и сооружений. При сильных разрушениях могут сохраняться наиболее прочные конструктивные элементы здания и сооружения, элементы каркасов, ядра жесткости, частично стены и перекрытия нижних этажей. При сильном разрушении образуется завал.

Характеристики границ возможных разрушений, возможных сильных разрушений, представлены в приложении А СП 165.1325800.

					028-25-ПП-2	Лист
						76
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица А.1. Характеристики границ зон возможной опасности. Границы зон возможной опасности					
Организации, отнесенные к категориям по гражданской обороне и территории, отнесенные к группам по гражданской обороне	Границы зон возможной опасности				Границы зон возможного радиоактивного загрязнения
	Границы зон возможных сильных разрушений при воздействии избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения	Границы зон возможных разрушений при воздействии избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения	Границы зон возможных сильных разрушений от взрывов, происходящих в мирное время в результате аварий		
Территории, отнесенные к группам по гражданской обороне	-	Границы селитебной и производственной территории городского поселения (города)	-	-	
Объекты организаций: - отнесенных к категориям по гражданской обороне, расположенные на территориях, отнесенных к группам по гражданской обороне; - отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, независимо от места расположения	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны	-	-	-	
Объекты организаций, отнесенных к первой и второй категориям по гражданской обороне, расположенные за пределами территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне	-	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны	-	-	
Объекты организаций, являющиеся взрывоопасными	-	-	Границы определяют с применением методики, основанной на "тротиловом эквиваленте", и (или) методики, учитывающей тип взрывного превращения (детонация/дефлаграция) при воспламенении ТВС	-	
Атомные станции установленной мощностью до 4 ГВт включительно	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны	-	-	Границы зоны возможных сильных разрушений объекта и прилегающей к этой зоне полосы территории	

					028-25-ПП-2	Лист
						77
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

				шириной 20 км
Атомные станции установленной мощностью более 4 ГВт	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны	-	-	Границы зоны возможных сильных разрушений объекта и прилегающей к этой зоне полосы территории шириной 40 км
Объекты использования атомной энергии (за исключением атомных станций): - отнесенные к категориям по гражданской обороне, расположенные на территориях, отнесенных к группам по гражданской обороне; - отнесенные к категории особой важности по гражданской обороне, независимо от места расположения	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны	-	-	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны
Объекты использования атомной энергии (за исключением атомных станций), отнесенные к первой и второй категориям по гражданской обороне, расположенные за пределами территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне	-	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны	-	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны
Объекты использования атомной энергии (за исключением атомных станций), не отнесенные к категориям по гражданской обороне	-	-	-	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны
Объекты использования атомной энергии (за исключением атомных станций), являющиеся взрывоопасными	-	-	Границы определяются в соответствии с нормативными правовыми актами и нормативными документами в области использования атомной энергии	Границы проектной застройки объекта и примыкающей к ней санитарно-защитной зоны

Согласно таблице А.1 на территории, отнесенные к группам по гражданской обороне, включающие в свой состав селитебные и производственные территории городского поселения (города), могут оказывать влияния границы зон возможных разрушений при воздействии избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения. При этом, зоны возможных разрушений, это территории, в пределах которых в результате воздействия избыточного давления воздушной ударной волны и общего действия обычных средств поражения здания и сооружения могут получить преимущественно средние и слабые разрушения со снижением их эксплуатационной пригодности, без образования завалов.

					028-25-ПП-2	Лист
						78
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно СП 165.1325800 зона возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты) - часть территории зоны возможных разрушений или возможных сильных разрушений, включающая в себя участки расположения зданий и сооружений с прилегающей к ним территорией, на которой возможно образование завалов из обрушающихся конструкций этих зданий и сооружений. Зоны возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты) следует определять по приложению Д.

Зоны возможных завалов при разрушении зданий, расположенных на планируемой территории, определены в соответствии с СП 165.1325800 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», и представлены в графической части.

Автомобильные дороги, предназначенные для эвакуации населения и аварийно-спасательных формирований, отвечают требованиям СП 165.1325800 о незаваливаемости дорог.

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.

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.

Сообщения гражданской обороны транслируются также через радиотрансляционную и телефонную сети, 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 не относится 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. Защитные сооружения для укрытия жителей планируемой застройки, в особый период, не предусматриваются.

Классификация ЧС

					028-25-ПП-2	Лист 79
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Природная чрезвычайная ситуация – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлек за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Опасные геологические процессы

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.

К опасным геологическим явлениям и процессам, возможным на рассматриваемой территории, относятся землетрясения, просадочность.

Опасность геологических явлений по категориям опасности в районе планировки, оценивается следующим образом:

- землетрясения – опасная категория;
- просадочность – весьма опасная категория.

Землетрясения.

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий, итоговая сейсмичность – 6 баллов.

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 балльных – от 1 до 37 лет;
- для 6-ти балльных – 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 балльных и сорок 6-ти балльных 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;
- 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 $5 \cdot 10^{-6}$.

					028-25-ПП-2	Лист
						80
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Просадочность

Природные инженерно-геологические и антропогенные условия способствуют развитию на значительной территории процессов просадочности. Инженерные мероприятия по устранению просадочности разрабатываются на стадии «Проектная документация».

Опасные гидрологические явления и процессы

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.

Опасность гидрологических явлений по категориям опасности в районе, в соответствии с СП 115.13330, оценивается следующим образом:

- затопления территории (+ потенциальное подтопление) – опасная категория.

Территория проекта планировки территории расположена вне зон затопления. Для недопущения подтопления территории застройки предусмотрены мероприятия по отводу ливневых вод закрытым способом; оборудование застройки системой бытовой канализации, с подключением к существующим централизованным сетям водоотведения.

Метеорологические опасности

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 проекта планировки территории 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.

Категорированию по условиям СП 115.13330 «Геофизика опасных природных воздействий» подлежат:

- ураганы – опасная категория;
- наледообразование – умеренно опасная категория.

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 мороз – -23 °С до -33 °С;
- аномально-холодная погода - период с октября по март в течение 5 дней и более значение среднесуточной температуры воздуха ниже климатической нормы на 7 °С и более;
- сильная жара - температура воздуха значительно превышает нормальные сезонные значения на 10 и более градусов в течение нескольких суток подряд;
- аномально-жаркая погода - длительный период, когда температура воздуха превышает средние многолетние показатели для данного периода года;

					028-25-ПП-2	Лист
						81
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- сильный туман (видимость 50 м и менее);
- чрезвычайная и высокая пожарная опасность - пожары возникают от любого источника огня и высоких температур.

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).

Грозы

Среднее количество дней с грозами, наблюдаемых в городе в течение года, составляет 26.

В результате поражения зданий молнией при неисправном молниеотводе возможно возникновение пожара. Для защиты зданий от атмосферных разрядов проектом предусмотрено устройство молниезащиты. Молниезащита и защитные меры электробезопасности должны выполняться в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.

Снег и гололед

Для предотвращения негативных последствий гололеда на территории планируемой застройки, в период эксплуатации, необходимо предусмотреть емкости для хранения песка.

Для предотвращения последствий ливневых осадков и интенсивного снеготаяния в проекте планировки территории предусмотрена ливневая канализация закрытого типа.

Потенциально опасные объекты и транспортные коммуникации, зона поражения от которых попадает на планируемую жилую застройку, отсутствуют.

Техногенная чрезвычайная ситуация - обстановка на территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлеч за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Опасные техногенные происшествия - аварии в зданиях, сооружениях как производственного, так и непроизводственного назначения или на транспорте, пожары, взрывы, высвобождение различных видов энергии и/или выбросы в окружающую среду радиоактивных веществ, материалов или опасных химических веществ.

К потенциально опасным техногенным происшествиям относится пожар, который может возникнуть на территории планируемой застройки.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Согласно СП 4.13130 минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями составляют от 6 до 15 метров, в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Согласно СП 4.13130 допустимо следующее:

- противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20%;
- противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа;
- расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до некапитальных, временных сооружений (построек) не нормируется при применении противопожарных стен.

					028-25-ПП-2	Лист
						82
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Севернее планируемого многоквартирного дома, на расстоянии 4.8 метра, расположены существующие некапитальные объекты (постройки).

Стена планируемого многоквартирного жилого дома (жилой части), обращенная к указанным некапитальным объектам, предусмотрена противопожарной 1-го типа.

Существующие объекты капитального строительства, расположенные севернее участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, относятся к III степени огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С1.

Существующий объект капитального строительства, расположенный южнее участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, относятся к II степени огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С1.

Планируемый многоквартирный жилой дом относится к II степени огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С0.

Согласно СП 4.13130 противопожарный разрыв между планируемым объектом и объектами капитального строительства, расположенными севернее, должен составлять не менее 8 метров. Планируемый разрыв составляет от 9.4 до 25-ти метров.

Согласно СП 4.13130 противопожарный разрыв между планируемым объектом и объектом капитального строительства, расположенным южнее, должен составлять не менее 8 метров. Планируемый разрыв составляет 14 метров.

Подъезд пожарных машин предусмотрен с ул. Куйбышева, планируемых внутридворовых пожарных проездов и существующего паркового проезда, шириной 3.5 метра, используемого для специализированного автотранспорта, в соответствии с требованиями п.8.1.1 СП 4.13130.

Согласно НГП, ширина одной полосы основного проезда должна составлять не менее 3 метров, количество полос должно быть не менее двух. Основные проезды, в том числе, осуществляющие функцию проездов для специализированного транспорта предусмотрены во внутридворовой части шириной 6 метров с двумя полосами движения.

Согласно СП 4.13130 сквозные проезды (арки) в зданиях и сооружениях должны быть шириной **не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м.** Въезд (выезд) на территорию земельного участка, во внутридворовую часть, предусмотрен **через сквозной проезд (арку), шириной не менее 3.5 метров, и высотой не менее 4.5 метров до низа конструкции.** Указанные решения по ширине проездов соответствуют требованиям СП 4.13130 и НГП.

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 предусмотрено размещение открытых парковочных мест для временного хранения автотранспорта, в том числе гостевых парковок.

Согласно п.6.11.2 СП 4.13130 (в действ. ред.) противопожарные расстояния от границ организованных открытых площадок для хранения или парковки легковых автомобилей до жилых и общественных зданий должны составлять не менее 10 метров. При этом вышеуказанные расстояния не нормируются от противопожарных стен 1-го и 2-го типов.

Расстояния от планируемых парковочных мест до существующего жилого дома, расположенного севернее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, составляет 26.6 метров, до существующей нежилой застройки – 10 метров.

Расстояние от планируемых парковочных мест до существующего здания общественного назначения, расположенного южнее земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, составляет 10 метров.

Расстояния от открытых парковок до встроено-пристроенной нежилой части (автостоянки) планируемого жилого дома менее 10 метров. Согласно п.4.15 СП 4.13330 *«Противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются»*. На открытых парковках предусмотрено временное хранение автомобильного транспорта с допустимой максимальной массой менее 3,5 тонн.

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,

					028-25-ПП-2	Лист 83
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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.

Обеспечение наружного пожаротушения предусматривается от существующих пожарных гидрантов, расположенных по ул. Куйбышева 165 и ул. Рабочая 89, и планируемых пожарных гидрантов. Место размещение планируемых пожарных гидрантов определяется на стадии «Проектная документация», после принятия решений по прокладке планируемых сетей водоснабжения (Технические условия водоснабжения объекта для нужд пожаротушения от 10.06.2024 №7002, письмо АО «Ростовводоканал» от 20.10.2025 №7002/1-п, 6610/1-В,К).

Тушение возможных пожаров и проведение спасательных работ предусматривается обеспечить пожарными подразделениями города Батайск, расположенными в пределах нормативного времени прибытия (расчетное время прибытия пожарного подразделения к месту пожара составляет менее 10 минут, в соответствии с требованиями ст. 76 Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ).

При получении травм и ожогов при ЧС первая медицинская помощь может быть оказана в следующих ЦГБ г. Батайск (ул. Куйбышева, 136).

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.

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.

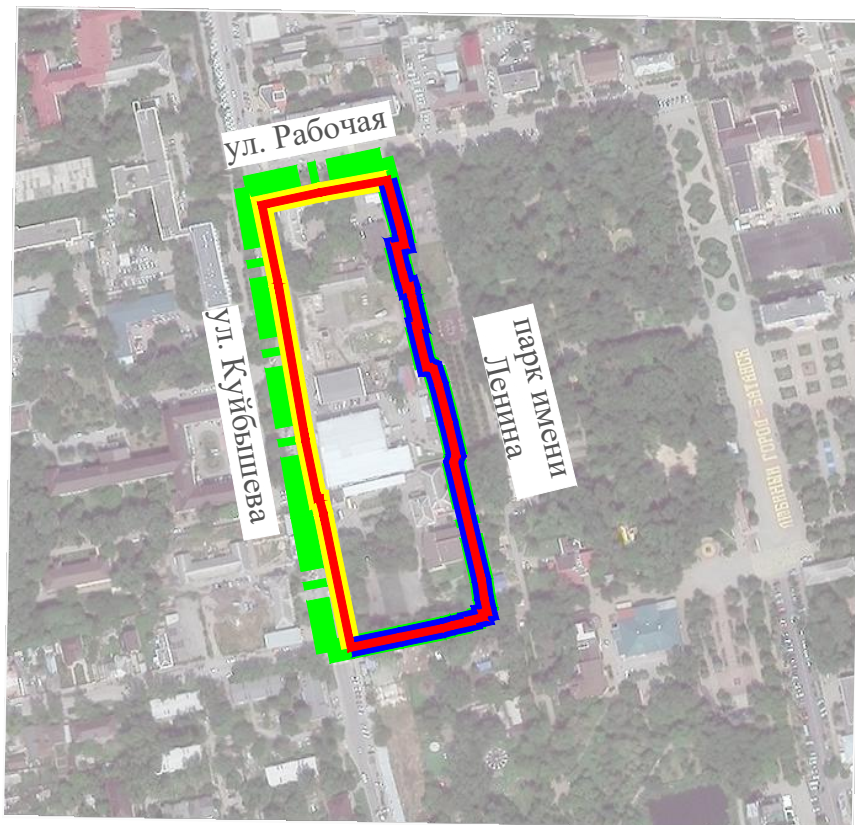
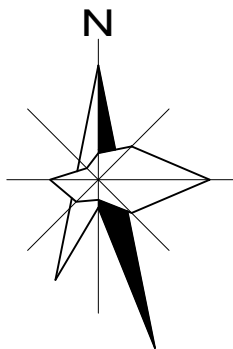
Эвакуация жителей жилой застройки осуществляется на внутриквартальные проезды и далее на существующие магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением, по которым обеспечивается движение эвакуируемых не менее чем в двух направлениях.

Эвакуация населения 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.

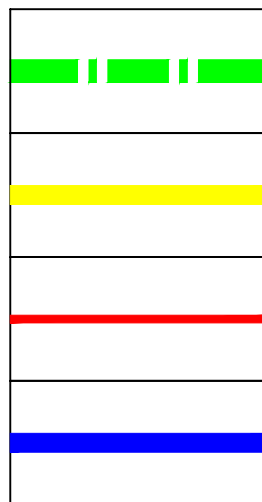
					028-25-ПП-2	Лист
						85
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**3.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

					028-25-ПП-2.ГР	Лист
						86
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



-границы проекта планировки территории

-границы планируемых элементов планировочной структуры "микрорайон", "улично-дорожная сеть"

-границы планируемого элемента планировочной структуры "квартал"

-границы планируемого элемента планировочной структуры "территория общего пользования"

МАСШТАБНАЯ ЛИНЕЙКА



028-25-ПП-2

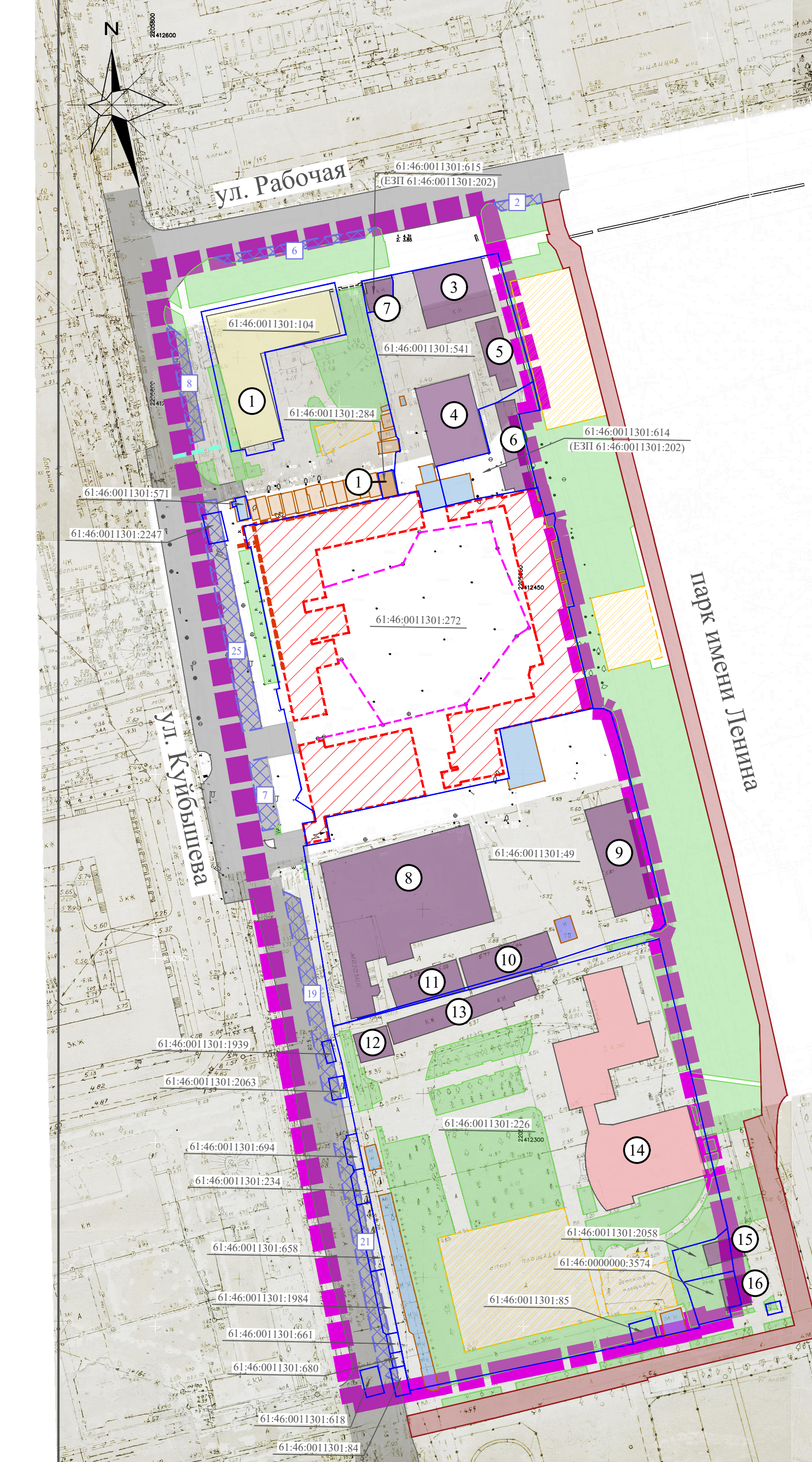
Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161

Материалы по обоснования проекта планировки территории

Фрагмент карты планировочной структуры территории муниципального образования с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:5000

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	

ИП ЖАБИНА А. В.



8				
Экспликация существующих земельных участков				
Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Разрешенный вид использования	Форма собственности	Примечание
61:46:0011301:104	908	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011301:541	1 892	Для эксплуатации пожарного депо	федеральная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011301:272	6 174	Под производственные здания	частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011301:284	30	Для эксплуатации гаража	частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011301:571	20	Административные здания и офисы коммерческих структур и физических лиц	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011301:2247	42	"автостоянки" (такси)	данные отсутствуют	Учтенный
61:46:0011301:49	5 186	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011301:226	9 234	Для эксплуатации зданий и сооружений учреждения	собственность субъекта РФ (Ростовская область)	Ранее учтенный
61:46:0011301:85	36	Для эксплуатации торгового павильона	данные отсутствуют	Учтенный
61:46:0011301:2058	147	Объекты индивидуального жилищного строительства, учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты), предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые, и иные подобные объекты)	частная собственность	Учтенный
61:46:0000000:3574	149	Магазины; Общественное питание; Деловое управление	частная собственность	Учтенный
61:46:0011301:84	31	Для эксплуатации торгового павильона	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011301:618	38	Для размещения стоянки такси	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011301:680	13	для установки торгового павильона	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011301:661	17	для эксплуатации павильона "Изготовление ключей"	данные отсутствуют	Учтенный
61:46:0011301:1984	68	Для установки временного объекта-торгового павильона, не являющегося объектом недвижимости	данные отсутствуют	Учтенный
61:46:0011301:658	72	Для установки торгового павильона	частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011301:234	35	Для эксплуатации торгового павильона в едином блоке торговых павильонов	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011301:694	35	Установка временного объекта - торгового павильона	данные отсутствуют	Учтенный
61:46:0011301:2063	24	торговый павильон	данные отсутствуют	Учтенный
61:46:0011301:1939	15	Для установки временного объекта - торгового павильона, не являющегося объектом недвижимости	данные отсутствуют	Учтенный
61:46:0011301:615	69	Для производственной деятельности	частная собственность	Ранее учтенный в составе ЕЗП 61:46:0011301:202 без координат границ, общей площадью 533 кв.м.
61:46:0011301:614	464			

Экспликация существующих объектов капитального строительства					
Номер по эксплика- ции	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Площадь общая (квартир), кв.м.	Наименование (назначение)	Количество этажей, в т.ч. (подземных)	Примечание
1	61:46:0011301:821	973.2 (911.7)	Многokвартирный жилой дом (жилое)	2 (0)	ул. Рабочая, д. 91 (без координат границ)
2	-	27.0 (-)	Гараж (нежилое)	1 (0)	-
3	-	276.0 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	-
4	-	244.0 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
5	-	104.4 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
6	-	95.4 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
7	-	48.6 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
8	61:46:0011301:2349	2 730.9 (-)	Нежилое здание (нежилое, торговое)	3 (1)	ул. Куйбышева, д. 163
9	-	324.9 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	-
10	-	206.1 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
11	-	146.7 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
12	-	65.5 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
13	-	214.2 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	
14	-	2169.6 (-)	Здание (нежилое)	2 (0)	ГКОУ Со РО Батайский центр помощи детям
15	-	54.9 (-)	Здание (нежилое)	1 (0)	-
16	-	59.4(-)	Здание (нежилое)	1 (0)	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

-существующие не капитальные объекты иного назначения

-существующие не капитальные объекты коммунальной инфраструктуры

-существующие не капитальные объекты транспортной инфраструктуры

- существующие проезжие части улиц

- существующее озеленение

1

-номер существующего объекта капитального строительства

-существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием

-существующие открытые парковки с обозначение количества мест

028-25-ПП-2

Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Л2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

ГАП Жабина

Проверил Жабина

Выполнил Жабина

Н.контроль Жабина

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

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 1:1000

Стадия Лист Листов

ПП 2

ИП ЖАБИНА А. В.

Согласовано

Инб. № подл.

Взам. инб. №

Подп. и дата

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

-граница проекта планировки территории

-границы существующих земельных участков

61:46:0011301:272

-кадастровый номер земельного участка

-существующие объекты капитального строительства, подлежащие демонтажу

-существующие сооружения

-существующие подземные инженерные сети, подлежащие демонтажу и (или) выносу

-существующий надземный газопровод (недействующий), подлежащий демонтажу

-существующие объекты капитального строительства жилого назначения

-существующие объекты капитального строительства иного назначения

-существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры

-существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры

Формат

A2\

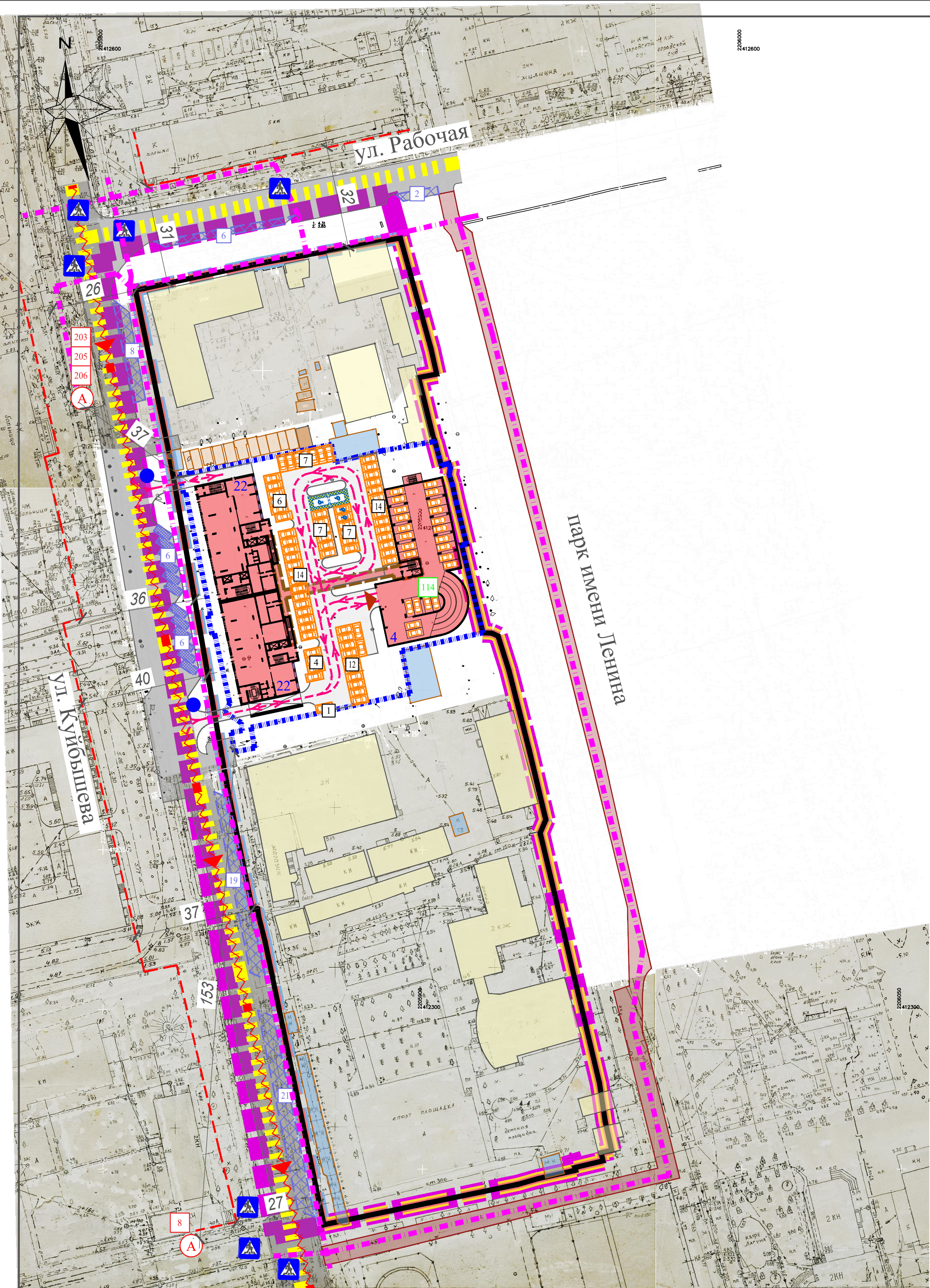


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)					
	-въезд (выезд) в автостоянку закрытого типа, входящую в состав планируемого объекта капитального строительства жилого назначения				
	-планируемые парковки, в том числе, гостевые с обозначением количества мест				
	-планируемые гостевые парковки для МГН группы М4 с обозначением количества мест				
	-планируемые гостевые парковки для МГН групп М1-М3 с обозначением количества мест				
	-существующий парковый проезд, используемый для специализированного автотранспорта				
	-территория планируемой погрузочно-разгрузочной площадки				
	-номер планируемого объекта капитального строительства				
	-количество наземных этажей планируемой застройки				
	-существующие сооружения				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)		
		-граница проекта планировки территории
		- границы планируемых элементов планировочной структуры "микрорайон", "улично-дорожная сеть"
		- границы планируемого элемента планировочной структуры "квартал"
		- границы планируемого элемента планировочной структуры "территория общего пользования"
		- устанавливаемые красные линии
		-границы изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272
		-существующие объекты капитального строительства жилого назначения
		-существующие объекты капитального строительства иного назначения
		-существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
		-существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
		-существующие не капитальные объекты иного назначения
		-существующие не капитальные объекты коммунальной инфраструктуры
		-существующие не капитальные объекты транспортной инфраструктуры
		- существующие проезжие части улиц
		- существующее озеленение
		-номер существующего объекта капитального строительства
		-существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
		-существующие открытые парковки с обозначение количества мест
		-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (наземная часть)
		-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (подземная часть)
		-планируемые проезжие части проездов
		-планируемое озеленение
		-планируемое озеленение, с применением георешетки
		-планируемые площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
		-планируемая контейнерная площадка с разделным накоплением отходов

1.В границах проекта планировки территории отсутствуют объекты незавершенного строительства, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.
2.Планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки и территории ее размещения, могут быть откорректированы, в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

						028-25-ПП-2			
						Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Л2), обосновывающий возможность использования условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61-46-0011301:272, расположенного по адресу: г. Беталек, ул. Куйбышева, 161			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Жабина		ab			ПП	3	
Проверил		Жабина		ab					
Выполнил		Жабина		ab					
						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 1:1000			
Н.контроль						Жабина	ab		



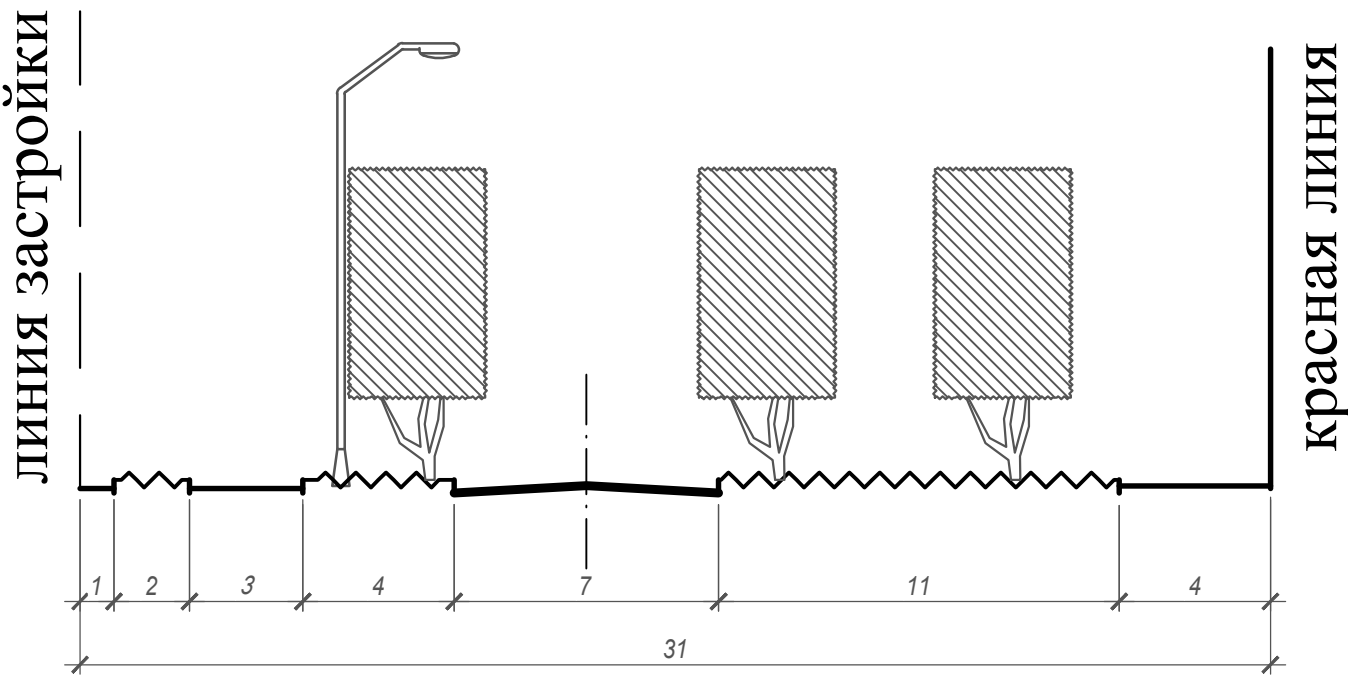
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

- граница проекта планировки территории
- границы планируемых элементов планировочной структуры "микрорайон", "улично-дорожная сеть"
- границы планируемого элемента планировочной структуры "квартал"
- границы планируемого элемента планировочной структуры "территория общего пользования"
- устанавливаемые красные линии
- границы изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272
- существующие объекты капитального строительства, не относящиеся к объектам транспортной инфраструктуры
- существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
- существующие не капитальные объекты, не относящиеся к объектам транспортной инфраструктуры
- существующие не капитальные объекты транспортной инфраструктуры
- существующие проезжие части улиц
- существующие открытые парковки с обозначение количества мест
- планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (наземная часть)
- планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (подземная часть)
- планируемые проезжие части проездов
- въезд (выезд) в автостоянку закрытого типа, входящую в состав планируемого объекта капитального строительства жилого назначения
- планируемые парковки, в том числе, гостевые с обозначением количества мест
- планируемые гостевые парковки для МГН группы М4 с обозначением количества мест
- планируемые гостевые парковки для МГН групп М1-М3 с обозначением количества мест
- существующий парковый проезд, используемый для специализированного автотранспорта
- количество наземных этажей планируемой застройки

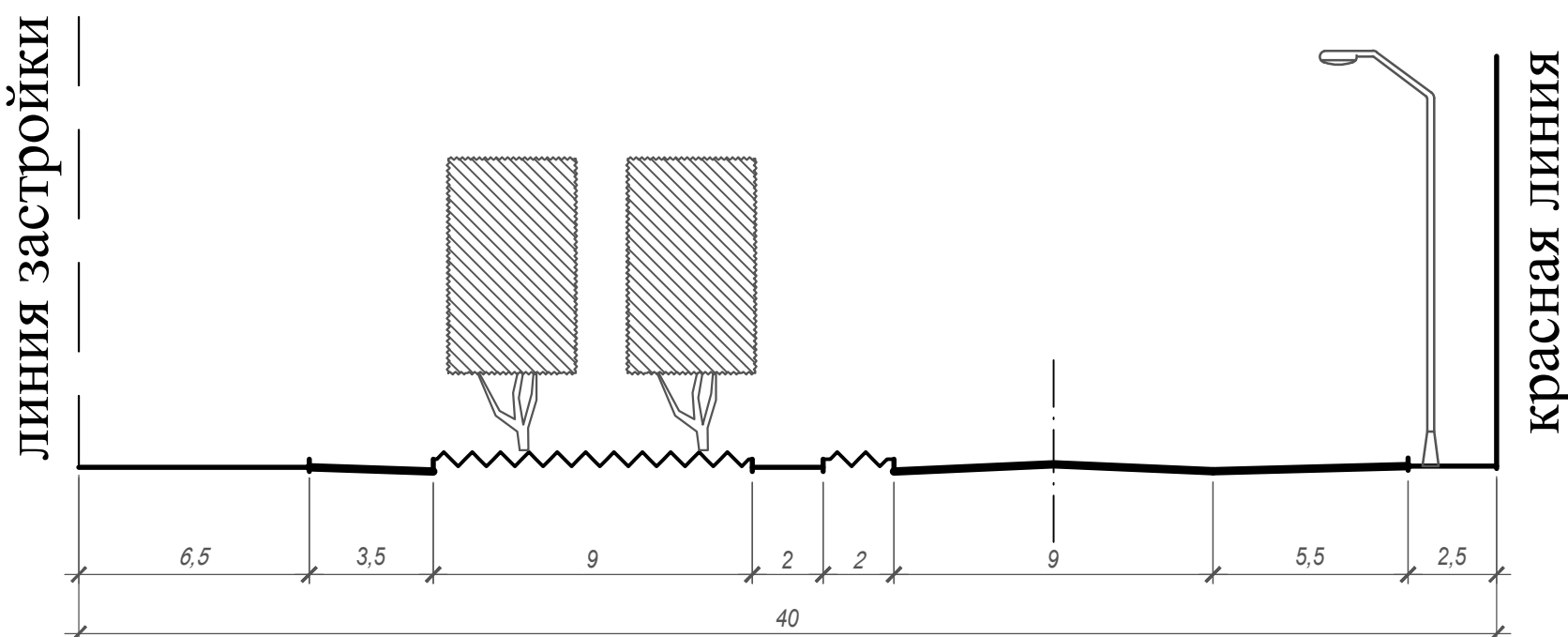
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

- вместимость автостоянки, предусмотренной в составе планируемого объекта капитального строительства жилого назначения
- ориентировочная линия существующей застройки
- существующие наземные пешеходные переходы (в одном уровне)
- существующая улица в жилой застройке (местного значения) по Генеральному плану
- основные пешеходные пути
- въезды/выезды на территорию размещения планируемой застройки
- существующая схема (путь) движения общественного пассажирского и иного автотранспорта
- планируемая схема (путь) движения автотранспорта, в том числе специализированного, на территории размещения планируемой жилой застройки
- номер маршрута общественного пассажирского автотранспорта

Поперечный профиль (существующий) М 1:200
Улицы в жилой застройке
(местного значения - ул. Рабочая)



Поперечный профиль (существующий) М 1:200
Улицы в жилой застройке
(местного значения - ул. Куйбышева)



1.Ширина каждого поперечного профиля является ориентировочной, подлежит детальной проработке, в том числе, и изменениям, при разработке документации по планировке территории на линейный объект.
2.Планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки и территории ее размещения, могут быть откорректированы, в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

						028-25-ПП-2		
						Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-жилого и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Л2), обосновывающий возможность использования условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Беталек, ул. Куйбышева, 161		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подр.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГАП	Жабина	1					ПП	4
Проверил	Жабина	2						
Выполнил	Жабина	3						
						ИП ЖАБИНА А. В.		
						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 1:1000		
						Поперечные профили М 1:200		

Согласовано		Взам. инб. №	
Инб. № подл.	Подп. и дата		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)	
	-планируемые парковки, в том числе, гостевые
	-планируемые гостевые парковки для МГН группы М4
	-планируемые гостевые парковки для МГН групп М1-М3
	-существующий парковый проезд, используемый для специализированного автотранспорта
	-количество наземных этажей планируемой застройки
	-существующие сооружения
	-планируемый открытый лоток
	-планируемая ливневая канализация
	-планируемый дождеприемник
	-место установки фильтр-патрона в планируемом колодце ливневой канализации

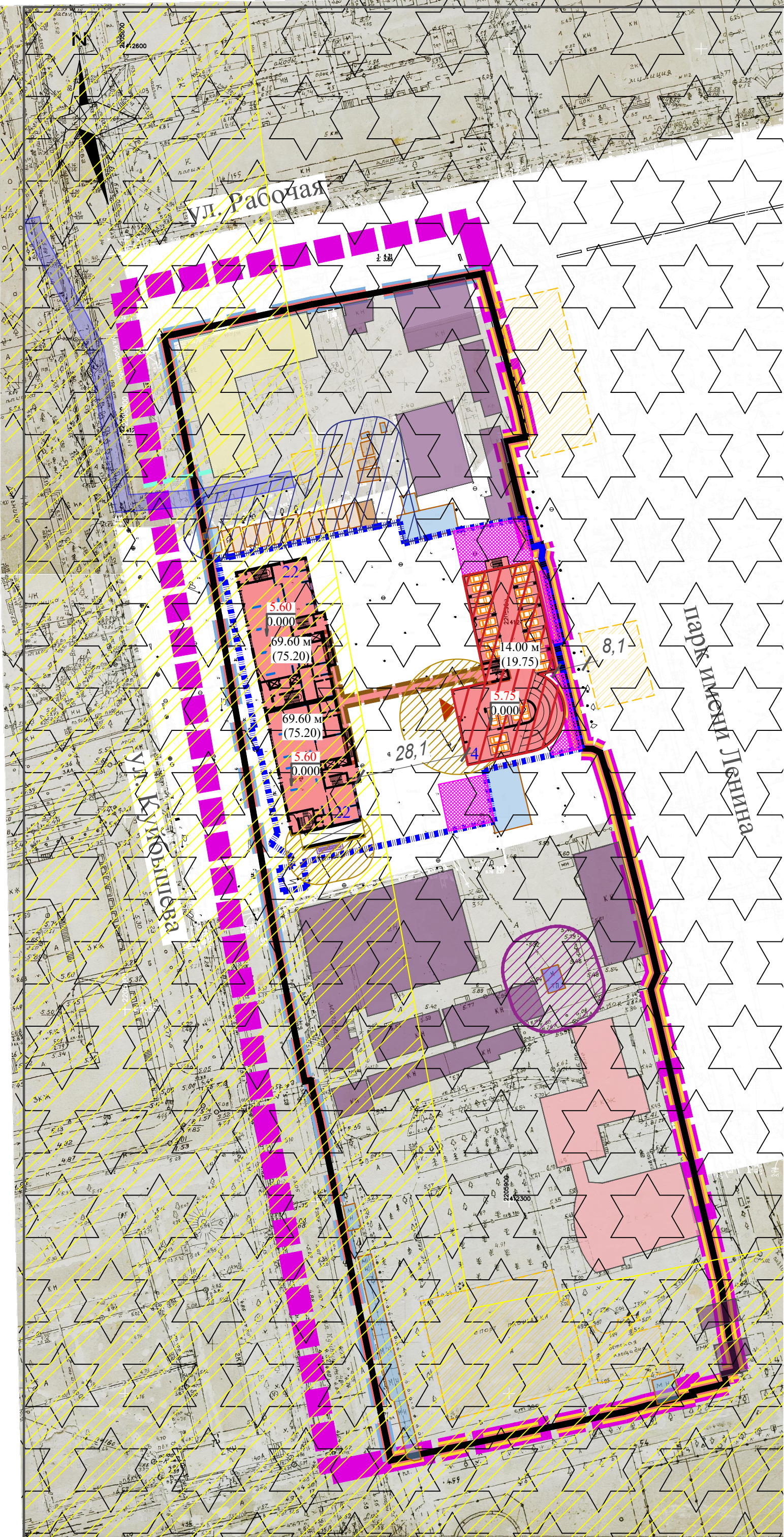
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

	-граница проекта планировки территории
	- границы планируемых элементов планировочной структуры "микрорайон", "улично-дорожная сеть"
	- границы планируемого элемента планировочной структуры "квартал"
	- границы планируемого элемента планировочной структуры "территория общего пользования"
	- устанавливаемые красные линии
	-границы изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272
	-существующие объекты капитального строительства жилого назначения
	-существующие объекты капитального строительства иного назначения
	-существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
	-существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
	-существующие не капитальные объекты иного назначения
	-существующие не капитальные объекты коммунальной инфраструктуры
	-существующие не капитальные объекты транспортной инфраструктуры
	- существующие проезжие части улиц
	- существующее озеленение
	-существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
	-существующие открытые парковки
	-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (наземная часть)
	-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (подземная часть)
	-планируемые проезжие части проездов
	-планируемое озеленение
	-планируемое озеленение, с применением георешетки
	-планируемые площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
	-планируемая контейнерная площадка с разделным накоплением отходов
	-красные (проектные) отметки рельефа, м
	-черные (существующие) отметки рельефа, м
	- проектная отметка уровня пола 1-го этажа
	-уклон проезда между отметками, промилль
	-направление уклона
	-расстояние между отметками, м

1.Линии трассировки (прокладки) планируемых водоотводных лотков и труб ливневой канализации, "красные отметки" и уклоны рельефа, абсолютные отметки 0.000 объектов, решения по вертикальной планировке и инженерной подготовки территории могут быть изменены на последующих стадиях проектирования.

2.Планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки и территории ее размещения, могут быть откорректированы, в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

028-25-ПП-2						
Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Л2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
ГАП	Жабина					
Проверил	Жабина					
Выполнил	Жабина					Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории М 1:1000
Н.контроль	Жабина					
						ИП ЖАБИНА А. В.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

	-граница проекта планировки территории
	- границы планируемых элементов планировочной структуры "микрорайон", "улично-дорожная сеть"
	- границы планируемого элемента планировочной структуры "квартал"
	- границы планируемого элемента планировочной структуры "территория общего пользования"
	- устанавливаемые красные линии
	-границы изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272
	-существующие объекты капитального строительства жилого назначения
	-существующие объекты капитального строительства иного назначения
	-существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
	-существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
	-существующие не капитальные объекты иного назначения
	-существующие не капитальные объекты коммунальной инфраструктуры
	-существующие не капитальные объекты транспортной инфраструктуры
	-существующие площадки благоустройства, в том числе с озеленным покрытием
	-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (наземная часть)
	-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (подземная часть)
	-планируемые площадки благоустройства, в том числе с озеленным покрытием
	-планируемая контейнерная площадка с раздельным накоплением отходов
	-въезд (выезд) в автостоянку закрытого типа, входящую в состав планируемого объекта капитального строительства жилого назначения
	-количество наземных этажей планируемой застройки
	-существующие сооружения

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

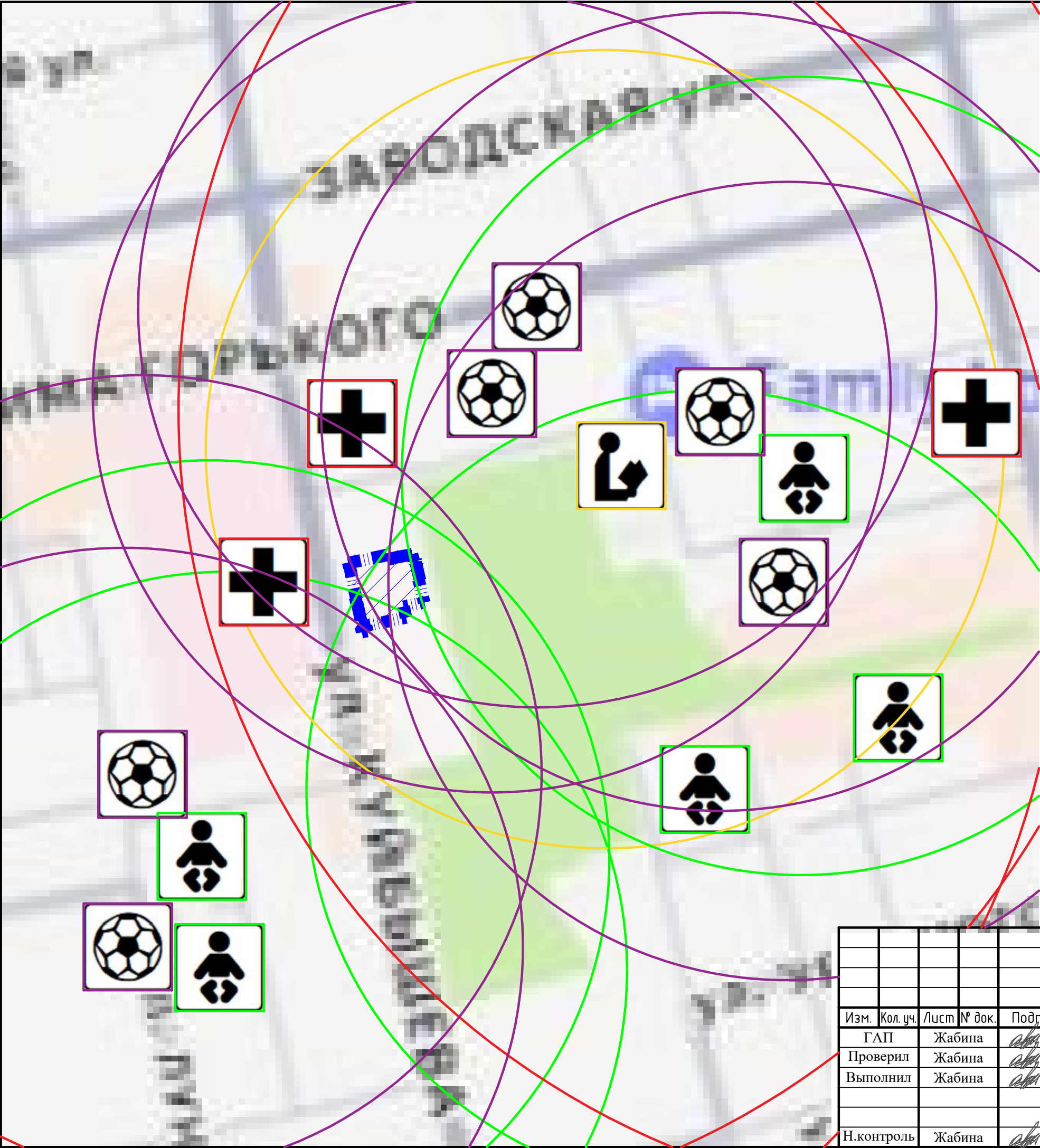
	-охранные зоны инженерных сетей, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.530)
	-территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
	-санитарные разрывы (предварительные, на основании планируемых расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению)
	-санитарные разрывы до нормируемых объектов (предварительные, не установленные)
	-санитарные разрывы (предварительные, на основании расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению)
	-приаэродромные территории: аэродромы Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1280)
	-охранная зона от сооружения электросетевого хозяйства (предварительные, не установленные)

1.В границах проекта планировки территории границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

2.Абсолютные и относительные отметки высот планируемой застройки могут быть изменены в сторону уменьшения на последующих стадиях проектирования с учетом требований градостроительного регламента территориальной зоны и зон с особыми условиями использования территорий.

3.Планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки и территории ее размещения, могут быть откорректированы, в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

028-25-ПП-2						
Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Л2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Проверил	Жабина					
Выполнил	Жабина					
Материалы по обоснованию проекта планировки территории						Стадия
						Лист
						Листов
Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1000						ИП ЖАБИНА А. В.

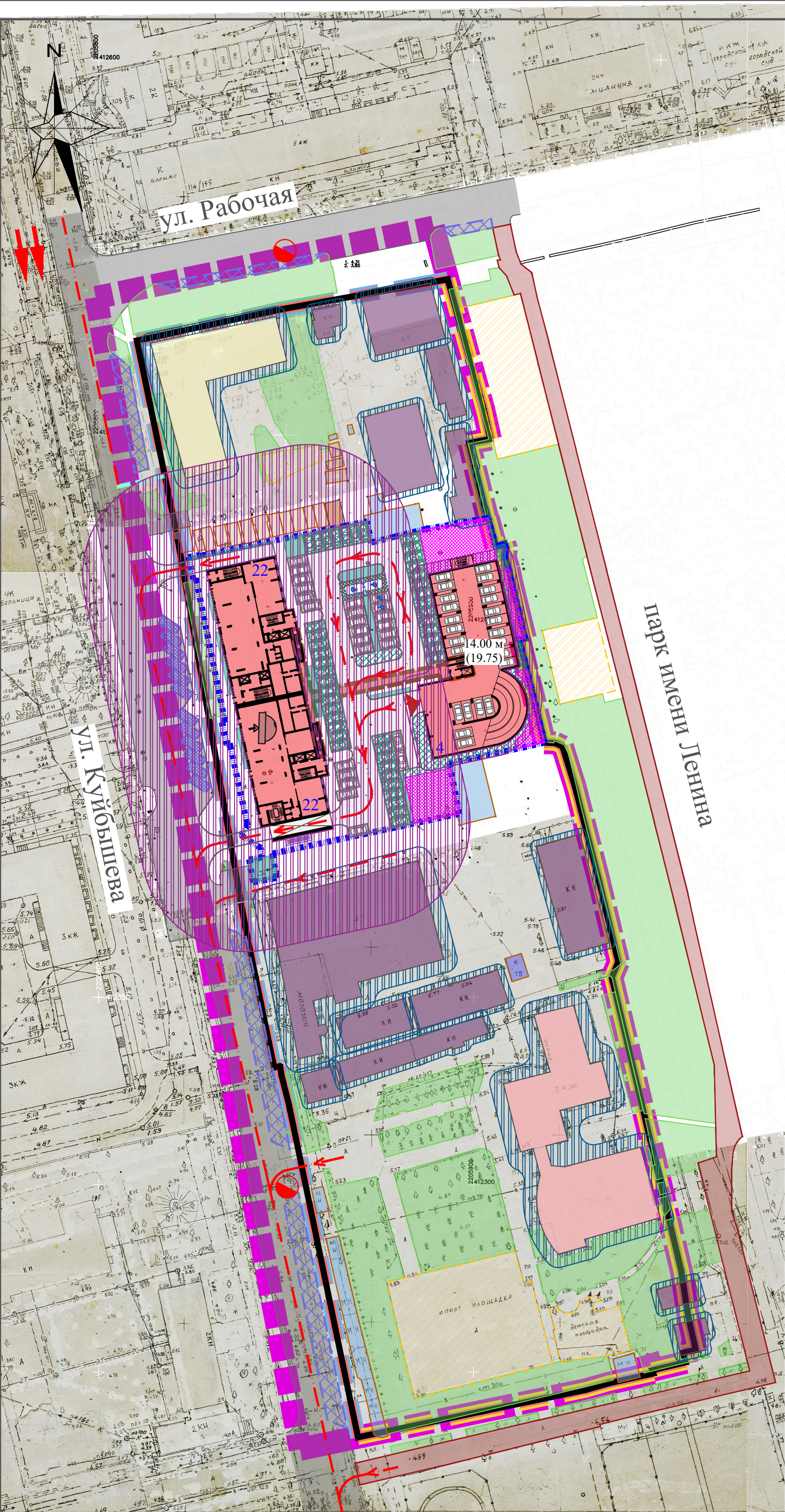


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	-границы изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272
	-существующие детские дошкольные учреждения
	-радиус пешеходной доступности детских дошкольных учреждений (500 метров)
	-существующее общеобразовательное учреждение
	-радиус пешеходной доступности общеобразовательного учреждения (500 метров)
	-существующие учреждения здравоохранения
	-радиус пешеходной доступности учреждений здравоохранения (1000 метров)
	-существующие объекты спорта
	-радиус пешеходной доступности объектов спорта (500 метров)




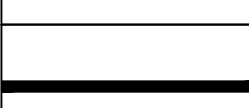








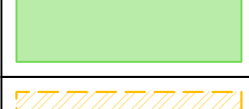
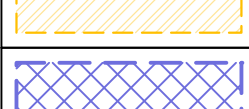
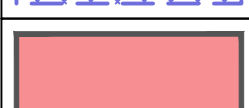
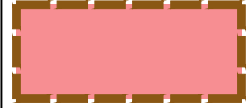
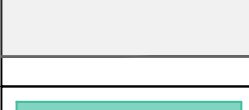

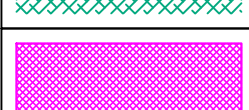



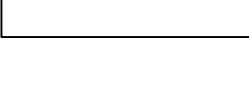


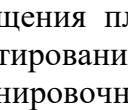

						028-25-ПП-2		
						Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подр.	Дата	Материалы по обоснования проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГАП		Жабина					ПП	7
Проверил		Жабина						
Выполнил		Жабина				Схема расположения существующих объектов социальной инфраструктуры повседневного и периодического спроса (объекты образования, здравоохранения, спорта)	ИП ЖАБИНА А. В.	
Н.контроль		Жабина						

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

	-планируемые гостевые парковки для МГН групп М1-М3
	-существующий парковый проезд, используемый для специализированного автотранспорта
	-количество наземных этажей планируемой застройки
	-существующие сооружения
	-зоны возможного распространения завалов от планируемого объекта капитального строительства, при максимальном количестве наземных этажей
	-зоны возможного распространения завалов от существующих объектов капитального строительства
	-планируемая сирена оповещения
	-ввод сил и средств ГО ЧС
	-основные пути эвакуации
	-существующий пожарный гидрант



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

	-граница проекта планировки территории
	- границы планируемых элементов планировочной структуры "микрорайон", "улично-дорожная сеть"
	- границы планируемого элемента планировочной структуры "квартал"
	- границы планируемого элемента планировочной структуры "территория общего пользования"
	- устанавливаемые красные линии
	-границы изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272
	-существующие объекты капитального строительства жилого назначения
	-существующие объекты капитального строительства иного назначения
	-существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
	-существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
	-существующие не капитальные объекты иного назначения
	-существующие не капитальные объекты коммунальной инфраструктуры
	-существующие не капитальные объекты транспортной инфраструктуры
	- существующие проезжие части улиц
	- существующее озеленение
	-существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
	-существующие открытые парковки
	-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (наземная часть)
	-планируемый объект капитального строительства жилого назначения (многоквартирный жилой дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой) (подземная часть)
	-планируемые проезжие части проездов
	-планируемое озеленение
	-планируемое озеленение, с применением георешетки
	-планируемые площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
	-планируемая контейнерная площадка с раздельным накоплением отходов
	-въезд (выезд) в автостоянку закрытого типа, входящую в состав планируемого объекта капитального строительства жилого назначения
	-планируемые парковки, в том числе, гостевые
	-планируемые гостевые парковки для МГН группы М4

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 планируемой застройки. Места размещения планируемых пожарных гидрантов будут определены на последующих этапах проектирования.

2. Планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки и территории ее размещения, могут быть откорректированы, в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

						028-25-ПП-2				
						Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
ГАП	Жабина						ПП	8		
Проверил	Жабина									
Выполнил	Жабина									
						Схема зон возможного распространения завалов, эвакуации с территории застройки, ввода и передвижения сил и средств ликвидации ЧС М 1:1000	ИП ЖАБИНА А. В.			
Н.контроль	Жабина									