

## СОДЕРЖАНИЕ:

*1. Характеристика земельного участка с установленным видом разрешенного использования – для эксплуатации жилого дома, Земли под домами индивидуальной жилой застройки.*

*2. Возможность предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 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.*

*2.1 Характеристика земельного участка.*

*2.2 Характеристика планируемого к размещению объекта капитального строительства – 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство.*

*2.3 Технико-экономическое обоснование размещения объекта капитального строительства: 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство.*

*2.4 Противопожарные мероприятия.*

*3. Целесообразность установления вида разрешенного использования земельного участка – 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство.*

*5. Выводы.*

*6. Графическая часть.*

*Целью настоящей работы является, рассмотрение возможности предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка для размещения многоквартирного дома этажностью девять этажей и выше (высотная застройка); 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, с целью получения разрешения на строительство.*

- 1. Характеристика земельного участка с установленным видом разрешенного использования - для эксплуатации жилого дома, Земли под домами индивидуальной жилой застройки.*

**Основанием для разработки предложения послужили следующие**

**правоустанавливающие документы на объект капитального строительства:**

- выписка ЕГРН от 27.04.2021 г. №КУВИ-002/2021-47247852 на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:1700, Филиал ФГБУ «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по РО.

Кадастровый номер: 61:46:0011701:1700

Площадь: 2511 кв. м.

Местоположение: Россия, Ростовская обл., городской округ «Город Батайск», г. Батайск, ул. Урицкого, 65.

Категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с Изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, рассматриваемая территория относится к зоне жилой застройки первого типа (Ж-3.1).

Для указанной зоны, установлены следующие предельные параметры основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
<b>Код и наименование вида разрешённого</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов</b>	

<b>использования</b>	<b>капитального строительства</b>	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, 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	Индивидуальные гаражи и хозяйственные 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
3.2.1 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	Не установлены

	<p>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</p>	
<p>3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование</p>	<p>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</p>	<p>Не установлены</p>
<p>3.8.1 Государственное управление</p>	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги</p>	<p>Не установлены</p>
<p>3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях</p>	<p>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</p>	<p>Не установлены</p>

	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)	
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
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2	Размещение декоративных,	Не установлены

<p>Благоустройство территории</p>	<p>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</p>	
-----------------------------------	---	--

<p><b>Условно разрешённые виды использования</b></p>		<p><b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b></p>
<p><b>Код и наименование вида разрешённого использования</b></p>	<p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</b></p>	
<p>2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</p>	<p>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</p>	<p>Спортивные и детские площадок, площадок для отдыха</p>
<p>2.3 Блокированная жилая застройка</p>	<p>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</p>	<p>Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха</p>

	<p>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);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p>	
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;</p> <p>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</p>	<p>Благоустройство и озеленение;</p> <p>подземные гаражи и автостоянки;</p> <p>спортивные и детские площадки, площадки для отдыха</p>
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;</p> <p>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</p>	<p>Благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>спортивные и детские площадки, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок</p>
2.7.1 Хранение автотранспорта	<p>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</p>	<p>Не установлены</p>

	использования с кодом 4.9	
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
3.2.3 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
3.4.1 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
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены
3.5.2 Среднее и	Размещение объектов капитального	Не установлены



высшее профессиональное образование	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	
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
3.7 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
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между	Не установлены

	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)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены

4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций	Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
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
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
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

3. Для территориальной зоны Ж.3.1 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		

<b>№ п/п</b>	<b>Наименования предельных параметров, единицы измерения</b>	<b>Коды или наименов ания видов использо вания</b>	<b>Значения предельных параметров</b>
	земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1, 2.3	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	3,5***
		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)
		прочие	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 ****
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате- льным видам разрешён- ного использован ия	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	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме	60,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
	застройки, %	детских дошкольны х учреждений ) 3.5.2 , 5.1.2	
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения )	50,0
		3.4.1	40,0
		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	все	1

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
	строительства, м.		
6.2	минимальный процент озеленения	3.5.1 (объекты дошкольног о образования )	50,0
		2.1, 2.3	25,0
		3.5.1 (кроме объектов дошкольног о образования , 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	40,0
		2.1.1, 2.5, 2.6, 3.2.4	в соответствии с таблицей 2 статьи 25 настоящих Правил
		3.2.1, 3.4.2	60,0
		3.2.3, 3.4.1, 3.5.2,  3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 4.1, 4.2,4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 8.3	15,0
		прочие	не подлежит установлению
6.4	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2,	2,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
		3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

**2. Возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 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.**

### *2.1 Характеристика земельного участка.*

В настоящее время, рассматриваемый участок, расположен на пересечении ул. Урицкого и ул. Ворошилова. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

С севера, к рассматриваемой территории прилегает ул. Урицкого.

С запада – ул. Ворошилова.

С востока - участок блокированной жилой застройки.

С юга – участки индивидуальной жилой застройки.

Рельеф участка спокойный. Участок частично застроен ветхими жилыми зданиями. Территория практически свободна от зеленых насаждений.



За пределами отвода участка имеются асфальтированные проезды, которые обеспечивают подъезд пожарных машин к планируемому к размещению объекту капитального строительства.

Имеется возможность подключения ко всем видам инженерных коммуникаций.

Предполагается благоустройство прилегающей территории, удобным подъездом автотранспорта, применением различных видов мощения.

Въезд на территорию участка, планируется со стороны ул. Урицкого и ул. Ворошилова. В этой части планируемой территории предполагается устройство проезда до 6,0 метров.

Размещение объекта капитального строительства на участке не влияет на нормативную инсоляцию существующих жилых домов.

Предполагаемый к размещению объект капитального строительства – многоквартирная жилая застройка – не требует организации санитарно-защитной зоны и размещение его на данном участке не противоречит требованиям СанПиН 2.3.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Участок расположен вне санитарно-защитных зон объектов производственного назначения.

Рассматриваемый земельный участок не обременен правами физических и юридических лиц. Не входит в состав городских лесов, особо охраняемых природных территорий, земель общего пользования и земель садоводств.

Размещение объекта не предусмотрено градостроительной документацией.

## ***2.2 Характеристика планируемого к размещению объекта капитального строительства –18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство.***

Архитектурные решения, планируемых к размещению 6-ти этажных многоквартирных жилых домов, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, предусматривают обязательные требования следующих нормативных документов:

- СП 42.13330.2011 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ»;
- СП 54.13330.2011 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ. АКТУАЛИЗИРОВАННАЯ РЕДАКЦИЯ СНИП 31-01-2003»;

- СП 118.13330.2012 «ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. АКТУАЛИЗИРОВАННАЯ РЕДАКЦИЯ СНИП 31-06-2009»;
- СП 59.13330.2012 «ДОСТУПНОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ. АКТУАЛИЗИРОВАННАЯ РЕДАКЦИЯ СНИП 35-01-2001»;
- «НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ И ПОСЕЛЕНИЙ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ». 2010 Г.;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 22.07.2008 Г. №123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ» В РЕДАКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 117-ФЗ.

Уровень ответственности зданий - II (нормальный).

Степень огнестойкости зданий - II.

Класс конструктивной пожарной опасности - С1.

Класс функциональной пожарной опасности жилого здания - Ф1.3.

Класс функциональной пожарной опасности встроенных помещений 1-го этажа спортивного назначения (помещения для занятий физкультурой) – Ф3.6.

Класс функциональной пожарной опасности встроенной автостоянки – Ф5.2.

Планируемый к размещению жилой дом с помещениями общественного назначения, входной зоной в жилой дом, и автостоянкой, расположенной на первом уровне, в плане имеют близкую к прямоугольнику конфигурацию.

Высота в чистоте автостоянки первого этажа 2.4м, высота этажа общественного назначения 3,30м, высота жилых этажей по 2.7м, высота технического этажа 1.70м ( высота этажа принята пол-потолок).

Все входы в помещения общественного назначения изолированы от входов жилой части здания. Входы оборудованы пандусами.

В уровне автостоянки расположены технические помещения.

Связь между этажами осуществляется по незадымляемой лестничной клетке типа Н1, а также лифтами грузоподъемностью 1000 кг с режимом перевозки пожарных подразделений и пассажирским лифтом грузоподъемностью 400 кг. Машинные помещения лифтов расположены на техническом этаже.

Предусматривается четкое **функциональное зонирование зданий:**

- *первый этаж* – автостоянка и технические помещения;
- *второй этаж* – помещения общественного назначения (помещения для занятий спортом в помещениях);
- *с третьего этажа* – жилые квартиры.

Соблюдение предельных параметров разрешенного строительства

В соответствии с Изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, рассматриваемая территория относится к зоне жилой застройки первого типа (Ж-3.1):

- с **Условно** разрешенным видом использования –

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;

5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях

- max кол-во этажей – не подлежит установлению (планируется 18 этажей);
- max процент застройки - не подлежит установлению (планируется 31%);
- min процент застройки - не подлежит установлению.

***2.3 Технико-экономическое обоснование размещения объекта капитального строительства: 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроеными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство.***

### ***Расчетные показатели планировочной организации***

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости содержит следующие элементы территорий:

- территории под жилым зданием;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилому зданию;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

Общие расчетные показатели планировочной организации территории городского округа «Город Ростов-на-Дону», рассчитаны в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону»:

#### **1. Показатели в сфере жилищного обеспечения**

обеспеченность общей жилой площадью при реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения во всех планировочных районах (кроме Центрального планировочного района) 40 м<sup>2</sup>/чел

#### **2. Расчет нормативного размера земельного участка**

Нормативный размер земельного участка рассчитывается в соответствии с формулой

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

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

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

$U_{\text{зд.}}$  – удельный показатель реконструируемого земельного участка, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений, при жилищной обеспеченности.

Удельный показатель реконструируемого земельного участка, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений 0,3, при жил. обеспеч., кв.м/чел 40 и этажности 18эт.

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

$$S_{\text{норм.}} = 7262 \times 0,3 = 2157 \text{ м}^2.$$

Площадь земельного участка для проектирования составляет 2511 м<sup>2</sup>, является больше требуемой.

### **3. Расчет площадей элементов дворового благоустройства.**

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами СП 42.13330.2011,

---

#### **4.1 Площадь озеленения:**

---

$$S = 73,0 \times 23 - 30\% = 1143,0 \text{ м}^2$$

---

#### **4.2 Спортивные площадки:**

---

В соответствии с п. 2.2.32. «НГП «г. Р-н-Д» допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок ... для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

$$S = 7,3 \times 50 - 50\% = 177,5 \text{ м}^2$$

---

#### **4.3 Площадки для детей дошкольного и школьного возраста:**

---

$$S = 7,3 \times 17,5 - 30\% = 86,9 \text{ м}^2$$

---

#### **4.4 Площадки для отдыха взрослого населения:**

---

$$S = 7,3 \times 2,5 = 17,7 \text{ м}^2$$

---

#### 4.5 Хозяйственные площадки.

$$S=7,3 \times 7,5=53,2 \text{ м}^2$$

#### 4.6 Расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов для хранения и обслуживания транспортных средств:

##### **Расчетное количество машино-мест.**

Согласно таблице 3 (Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков) ПЗЗ г. Батайска.

Количество машино-мест для многоэтажных жилых домов принято из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей (стоянки постоянного хранения).  
 $0,37 \times 177 = 65 \text{ м/м}$  (требуемые м/места для жильцов жилого жомы)

ФОК с залом площадью 1000 - 2000 м<sup>2</sup>, тренажерные залы площадью 150 - 500 м<sup>2</sup>

1 машино-место на 10 одновременных посетителей  
 $20:10=2$

Общее требуемое количество машино-мест 67 м/м

На участке размещены 30 м/м, и в автостоянке (стилобатной части здания) 19 м/м. Итого 49 м/м, на территории. За пределами участка на прилегающей территории 18 м/м. Всего 67 м/м

#### Технико-экономические показатели проектируемой застройки по генплану:

Наименование	Един. изм.	Кол-во	
		Расчетное	Проектное
1	2	3	4
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	2157	<b>2511</b>
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	-	<b>778,20</b>
Норма жил. обеспеченности	м <sup>2</sup> /чел	40	<b>40</b>
Расчетное число жителей	м <sup>2</sup>	182	<b>182</b>
<b>Площади элементов дворового благоустройства, в том числе:</b>			
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1143	1143
Спортивные площадки	м <sup>2</sup>	177,50	177,50
Площадки для детей дошкольного и школьного возраста	м <sup>2</sup>	86,90	86,90

Площадки для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	17,7	17,7
Хозяйственные площадки	м <sup>2</sup>	53,20	53,20 (открытые площадки для сушки белья)
Автостоянки	м/мест	67	67
Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>		579,80

**Технико-экономические и объемно-планировочные показатели:**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1	Этажность	этаж	18
2	Количество этажей	этаж	18
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	778,20
4	Строительный объем В том числе:	м <sup>3</sup>	40367,00
4.1	Выше 0.000	м <sup>3</sup>	40367,00
4.2	Ниже 0.000	м <sup>3</sup>	0,00
5	Общая площадь квартир (с учетом понижающих коэф. для лоджий, балконов, террас)	м <sup>2</sup>	7262,0
6	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	6881,00
7	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	10772,00
8	Общая площадь помещений общественного назначения (Бильярдный клуб)	м <sup>2</sup>	577,00
9	Полезная площадь здания	м <sup>2</sup>	567,20
10	Расчетная площадь здания	м <sup>2</sup>	552,20
11	Количество жильцов ( коэф. жил. обеспеченности 40 м <sup>2</sup> /чел.)	чел.	182
12	Вместимость помещений общественного назначения (Бильярдный клуб)	чел.	20
13	Количество машино – мест в автостоянке на 1-м этаже	шт.	19
14	Количество машино – мест на территории жилого дома	шт	30
15	Количество машино – мест вне территории жилого дома	шт.	18

Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, уточняются по завершении строительства. (Приложение А СП 54.13330.2016)

**2.4 Противопожарные мероприятия.**

Размещение многоквартирного жилого дома, его объемно-планировочное решение предусматривает конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические мероприятия, обеспечивающие:

- возможность эвакуации людей наружу в случае возникновения пожара;
- возможность спасения людей;
- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;
- нераспространение пожара на рядом расположенные здания;
- ограничение прямого и косвенного материального ущерба, включая содержимое здания и само здание.

Все применяемые материалы должны иметь сертификаты соответствия и пожарной безопасности.

Уровень ответственности здания - II (нормальный).

Степень огнестойкости здания - I.

Класс функциональной пожарной опасности жилого дома - Ф 1.3

Класс функциональной пожарной опасности помещений общественного назначения (спортивный клуб) - Ф 3.1

Класс конструктивной пожарной опасности - С1.

Предел огнестойкости конструкций здания II степени огнестойкости:

Несущие стены, колонны и другие несущие элементы – R 90;

Наружные ненесущие стены – E 15;

Перекрытия междуэтажные – REI 45;

Лестничные клетки:

Внутренние стены – REI 90;

Марши и площадки лестниц – R 60;

Предусмотрены так же следующие противопожарные мероприятия:

- существующие проезды вокруг здания позволяют осуществить доступ пожарных подразделений в любое помещение;
- наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов.

Мероприятия по противопожарной защите зданий предусмотрены с учетом технического оснащения пожарных подразделений и их расположения.

***3. Целесообразность установления вида разрешенного использования земельного участка – 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство.***

Целесообразность установления вида разрешенного использования земельного участка обусловлена следующими факторами:

- удобная транспортная доступность земельного участка;

- имеется возможность подключения ко всем видам инженерных коммуникаций;

- объемно-планировочное решение планируемого к размещению 18-ти этажные многоквартирные жилые дома не входит в разрез с существующей застройкой.

Испрашиваемый вид использования земельного участка для эксплуатации 18-ти этажные многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания не противоречит тенденциям развития этой территории города.

Назначение объекта соответствует условно разрешенному использованию земельного участка, в соответствии с утверждённых Градостроительный регламент земельного участка (установленный в составе правил землепользования и застройки, в соответствии с Изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, рассматриваемая территория относится к зоне жилой застройки первого типа (Ж-З.1).

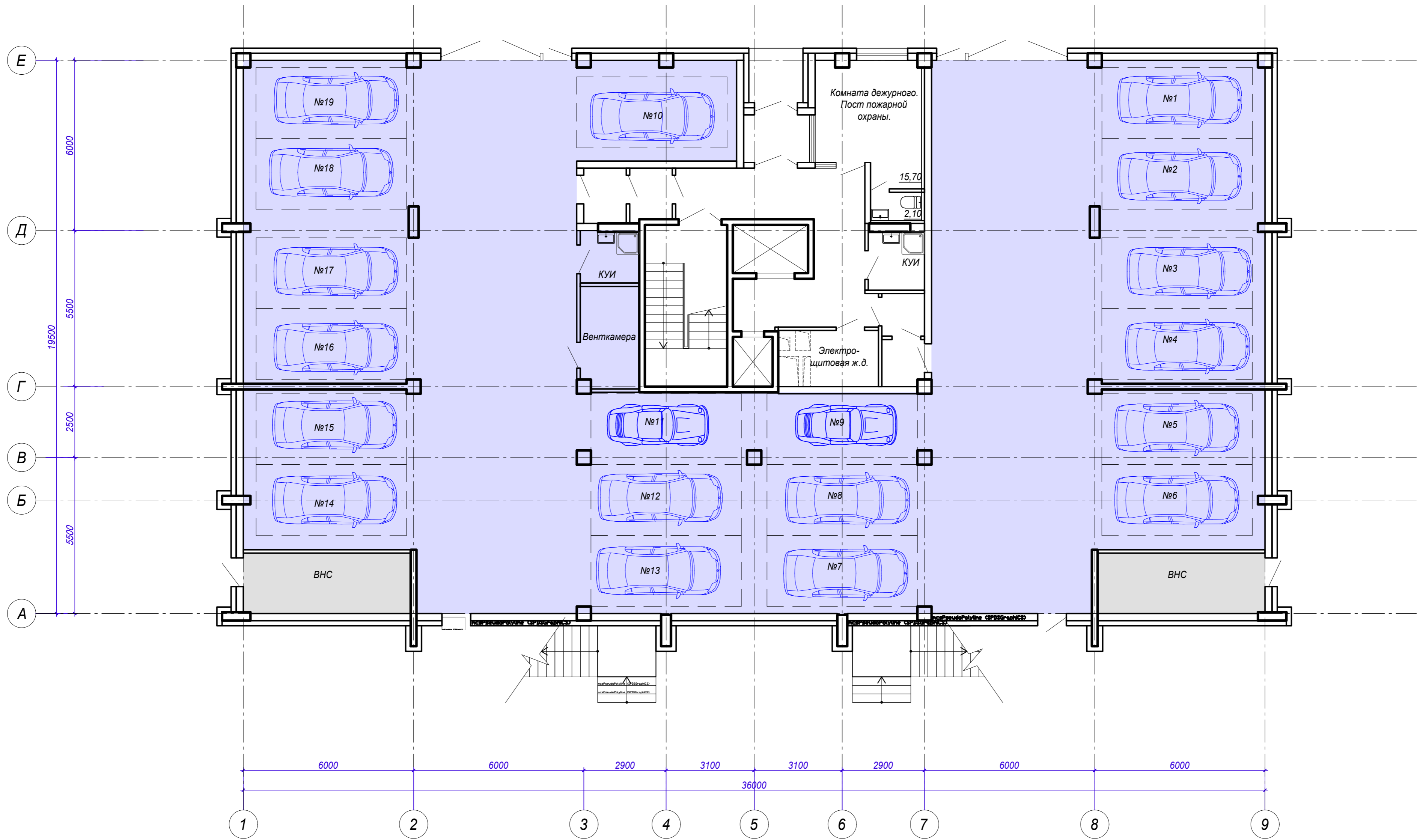
#### **Выводы:**

- 1. Земельный участок для эксплуатации 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство соответствует нормативным требованиям для размещения планируемой застройки.***
- 2. В целях реализации представленных проектных предложений, целесообразно рассмотреть возможность предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка для эксплуатации 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, с целью получения разрешения на строительство.***





План 1-го этажа



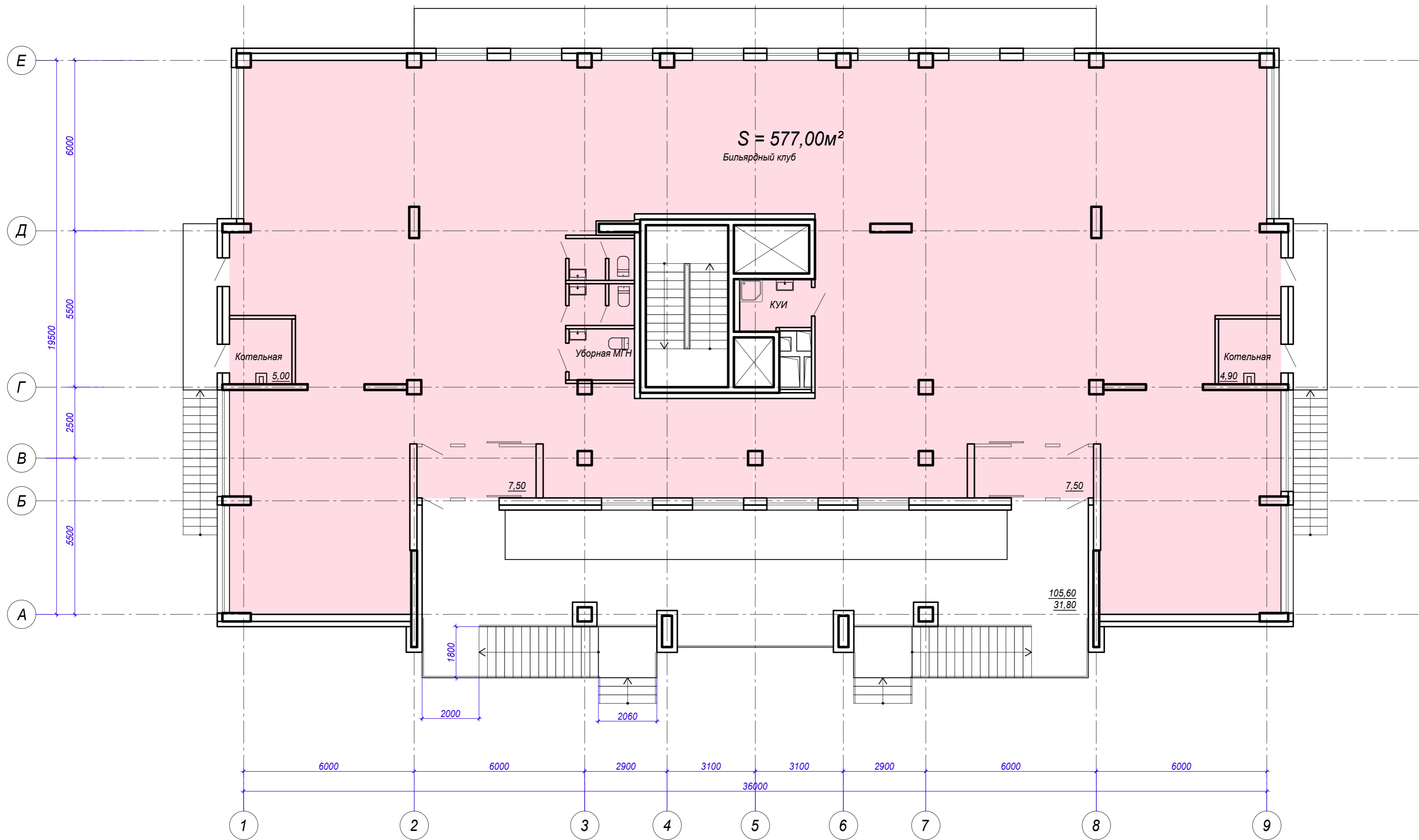
Условные обозначения

- Помещения общего пользования жилого дома
- Помещения автостоянки
- Технические помещения

05-2021-ПП					
Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65					
Изм.	Исх.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				<i>[Signature]</i>	05.21
ГИП	Рощина			<i>[Signature]</i>	
Проверил	Рощина			<i>[Signature]</i>	
Разработал	Кушнарева			<i>[Signature]</i>	
Н. контроль					
				Жилой дом	Стадия
					Лист
					Листов
				П	2
				План 1-го этажа	
				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

Согласовано	ОБ	Э	БК
Владелец инв. №			
Подпись и дата			
Имя № подл.			

План 2-го этажа



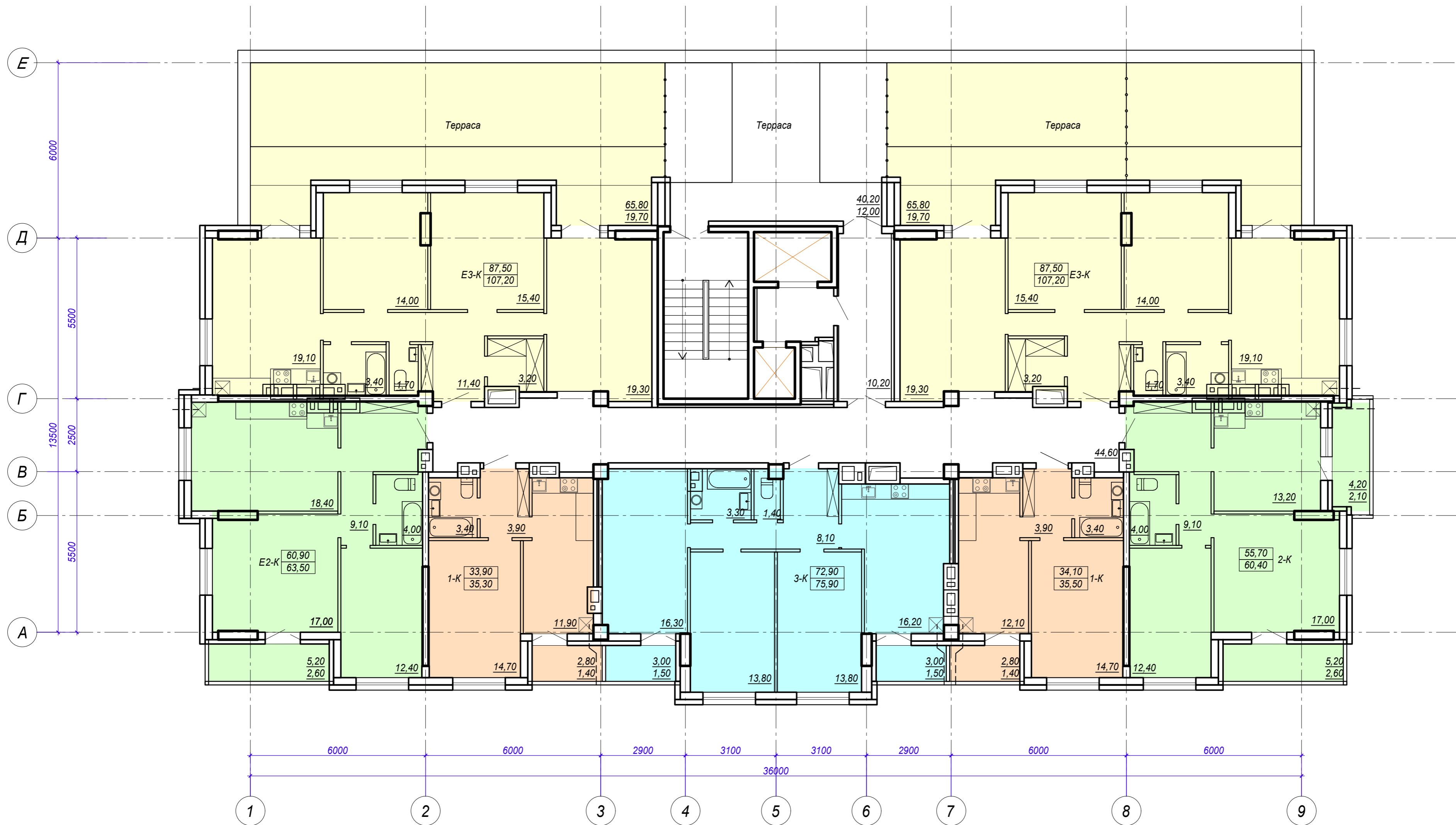
Условные обозначения

- Помещения общего пользования жилого дома
- Помещения общественного назначения (Бильярдный клуб)

05-2021-ПП					
Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65					
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
		Рощина		<i>[Signature]</i>	05.21
Проверил		Рощина		<i>[Signature]</i>	
Разработал		Кушнарева		<i>[Signature]</i>	
Н.контроль					
Жилой дом				Стадия	Лист
План 2-го этажа				п	3
				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Согласовано	ОБ	Э	БК
Подпись и дата			
Имя, № подл.			

План 3-го этажа



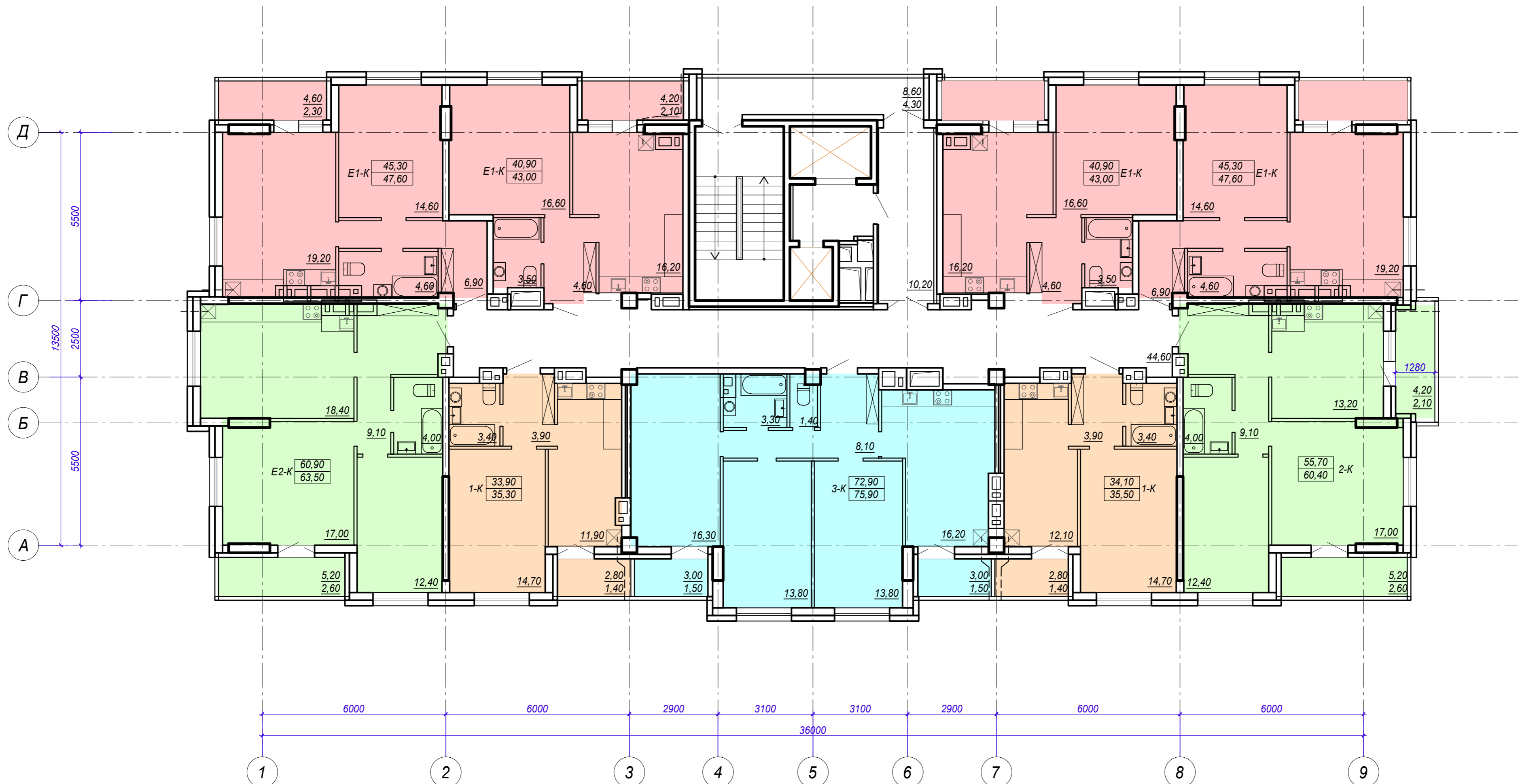
Условные обозначения

- Помещения общего пользования жилого дома
- Однокомнатные квартиры (E1-K)
- Однокомнатные квартиры (1-K)
- Двухкомнатные квартиры (2-K)
- Трехкомнатные квартиры (3-K)

05-2021-ПП					
Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65					
Изм.	Исх.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Рощина		<i>[Signature]</i>	05.21
Жилой дом				Стадия	Лист
План 3-го этажа				П	4
				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

Согласовано	ОБ	Э	ВК
Владелец инв. №			
Подпись и дата			
Имя № подл.			

План типового этажа



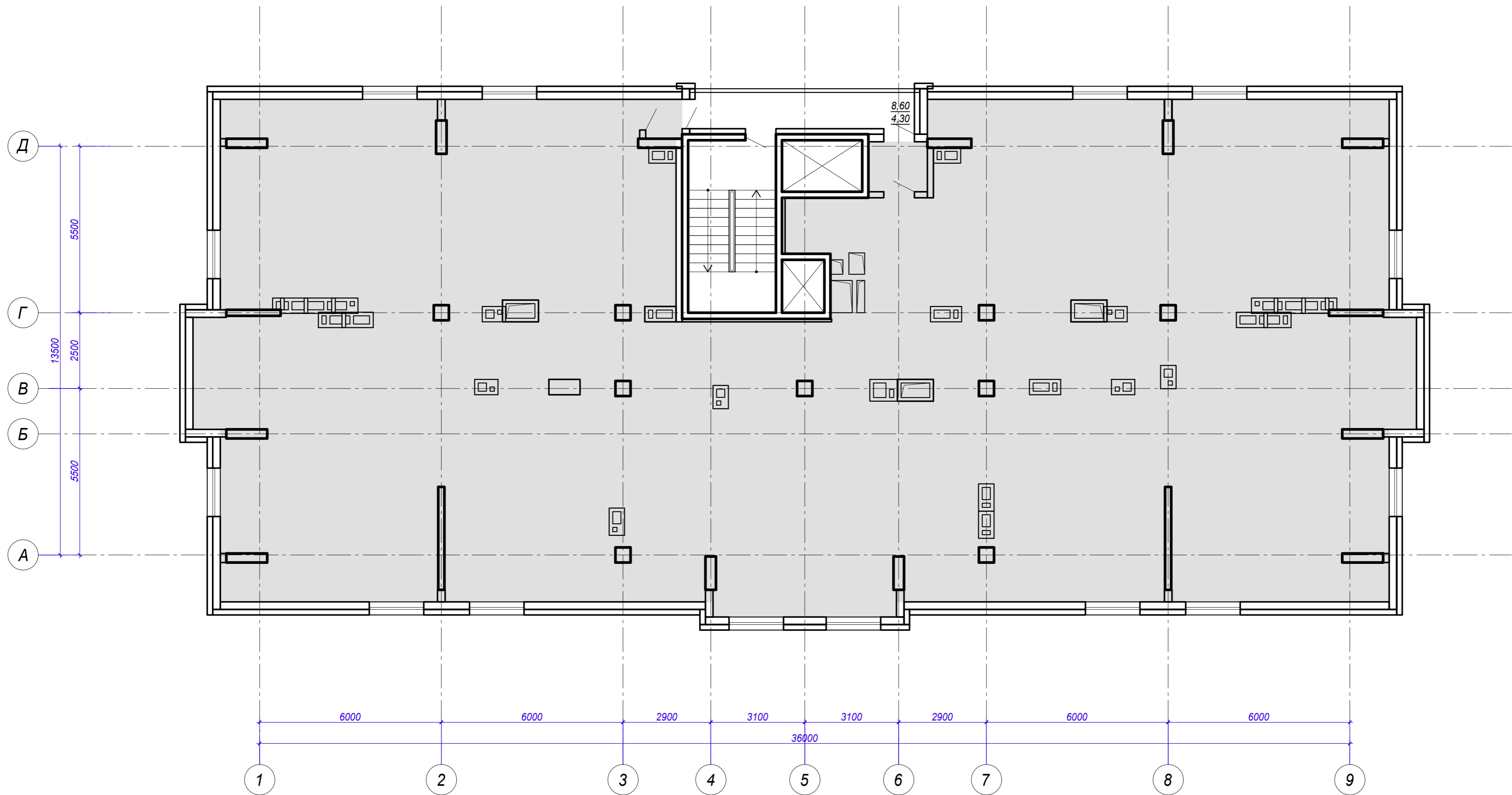
Условные обозначения

- Помещения общего пользования жилого дома
- Однокомнатные квартиры (E1-K)
- Однокомнатные квартиры (1-K)
- Двухкомнатные квартиры (2-K)
- Трехкомнатные квартиры (3-K)

05-2021-ПП					
Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65					
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГИП	Рощина	<i>Рощина</i>			05.21
Проверил	Рощина	<i>Рощина</i>			
Разработал	Кушнарева	<i>Кушнарева</i>			
Н.контроль					
Жилой дом				Стадия	Лист
План типового этажа				п	5
				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Согласовано	ОБ	Э	ВК
Владелец инв. №			
Подпись и дата			
Имя № подл.			

План технического чердака



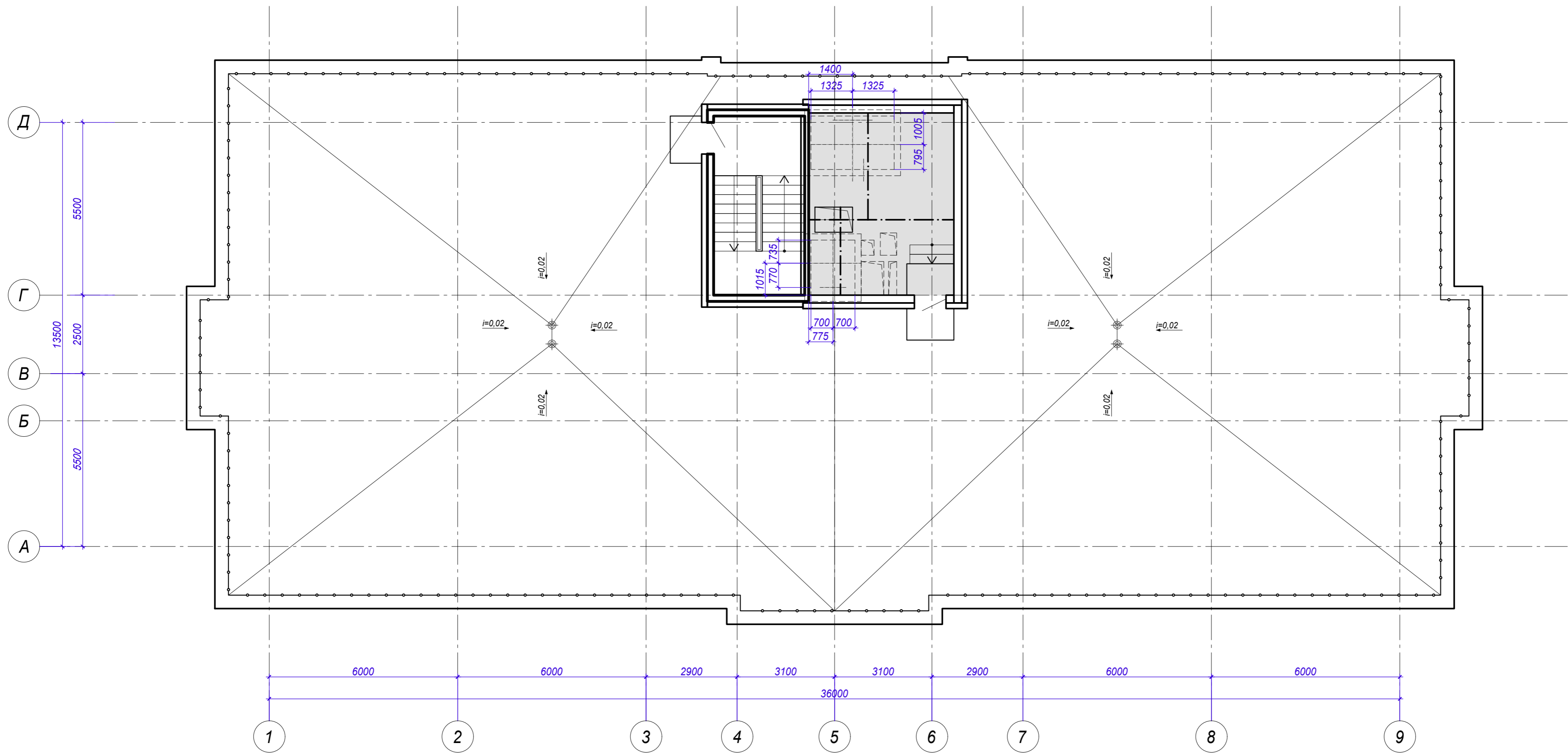
Условные обозначения

- Помещения общего пользования жилого дома
- Технические помещения

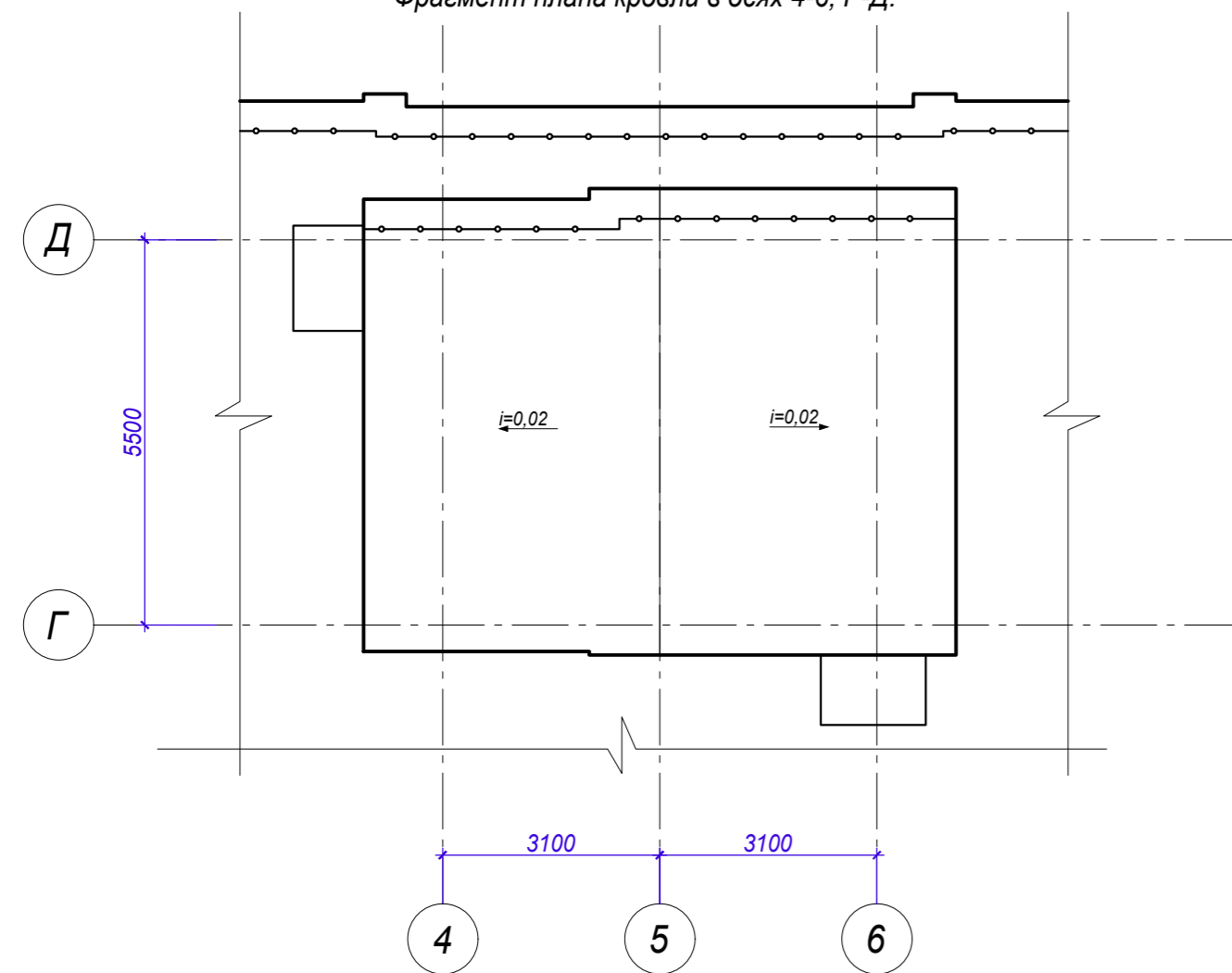
Согласовано	ОБ	Э	ВК
Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм. № подл.	Изм. № подл.

05-2021-ПП					
Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65					
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГИП	Рощина			<i>[Signature]</i>	05.21
Проверил	Рощина			<i>[Signature]</i>	
Разработал	Кушнарева			<i>[Signature]</i>	
Н.контроль					
Жилой дом				Стадия	Лист
План технического чердака				П	6
				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

План кровли



Фрагмент плана кровли в осях 4-6, Г-Д.



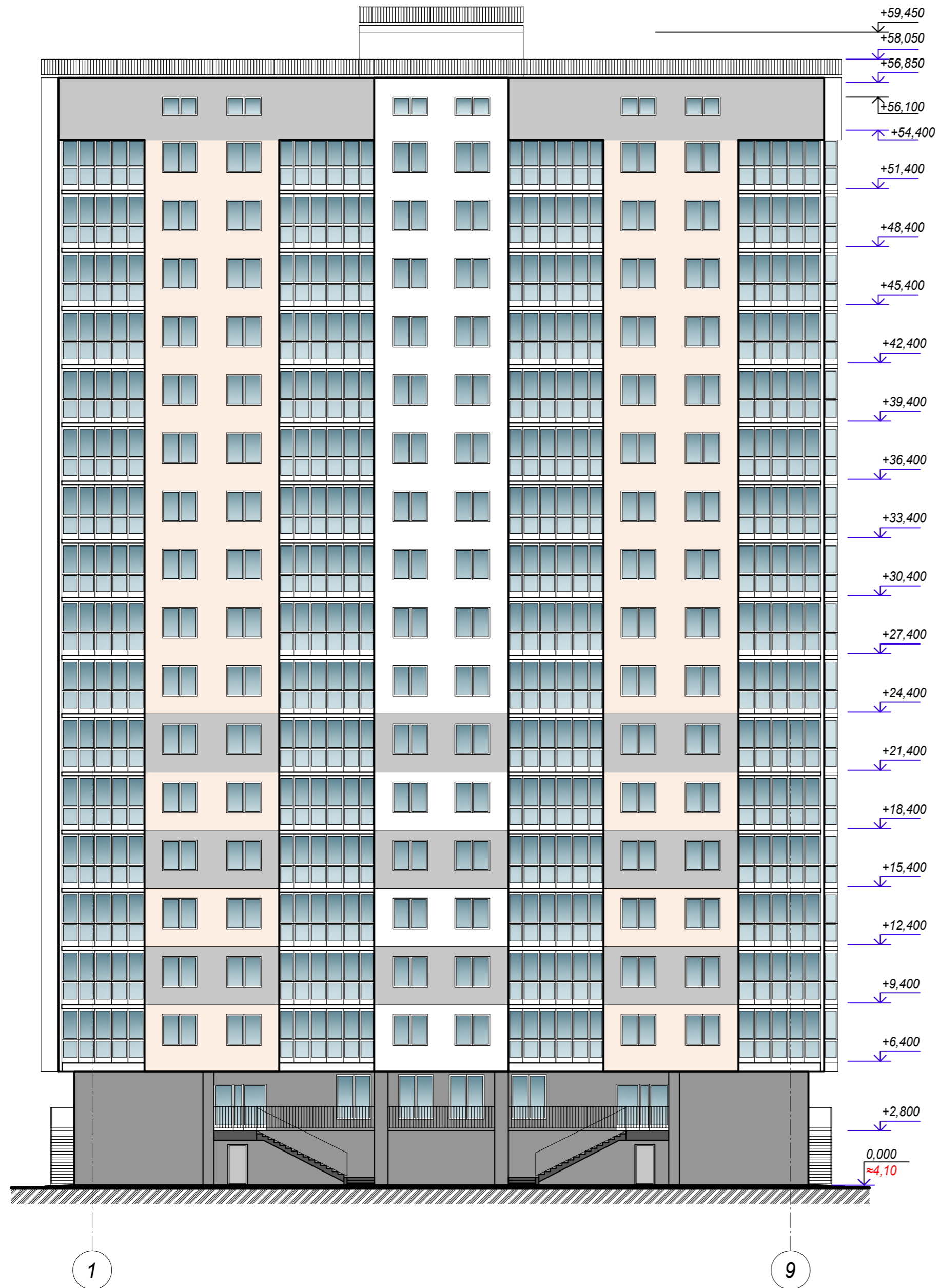
Условные обозначения

- Помещения общего пользования жилого дома
- Технические помещения

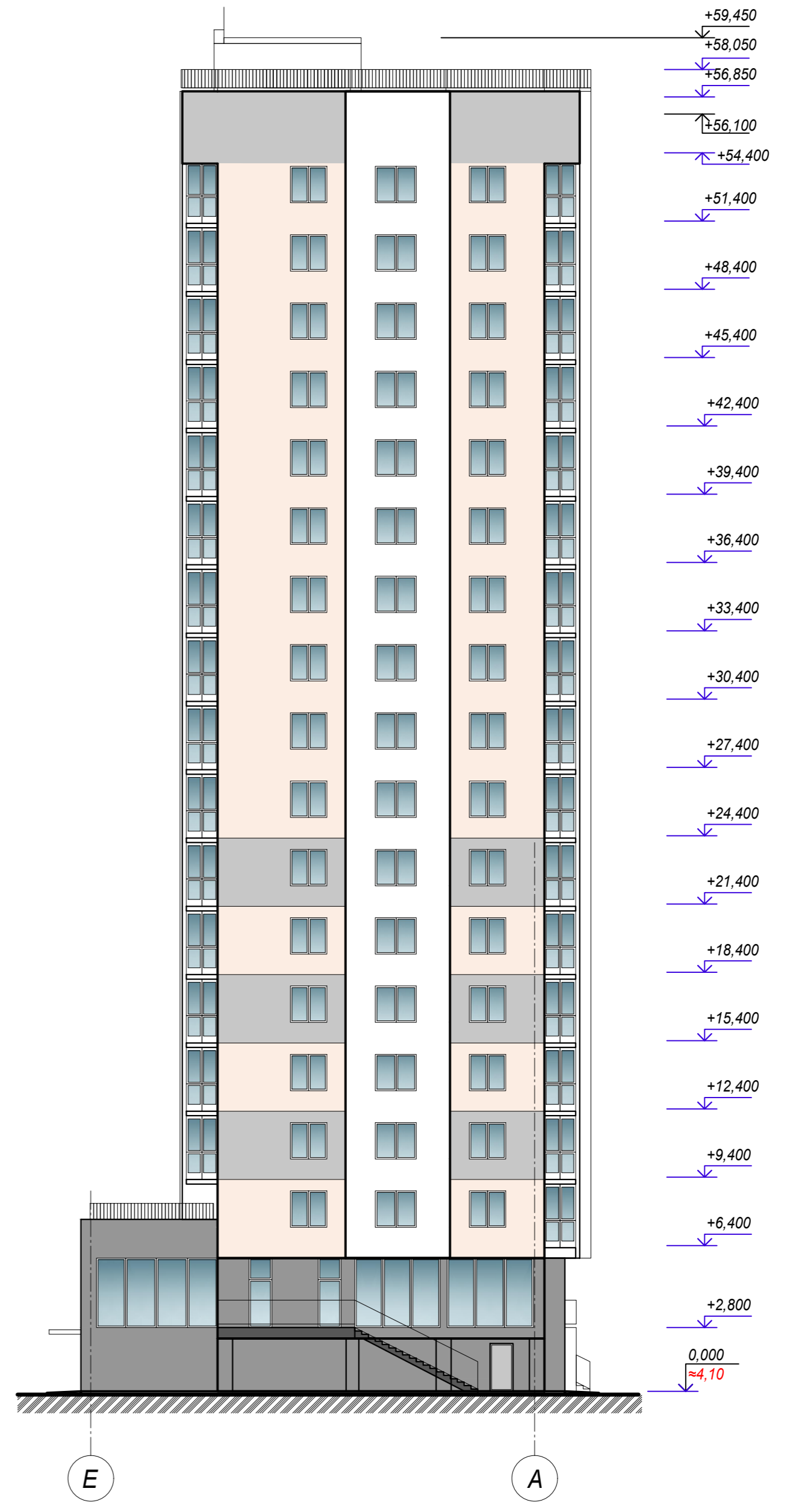
Согласовано							
ОБ	Э	ВК	И	Д	П	С	Л
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

05-2021-ПП						
Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65						
Изм.	Исх.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Рощина	<i>[Signature]</i>	05.21	Жилой дом		Стадия
Проверил	Рощина	<i>[Signature]</i>			Лист	Листов
Разработал	Кушнарева	<i>[Signature]</i>			п	7
Н. контроль					План кровли. Фрагмент плана кровли в осях 4-6, Г-Д.	
				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Фасад 1-9.



Фасад E-A.



Согласовано	ОБ	Э	БК
Взам. инв. №			
Подпись и дата			
Инт. № подл.			

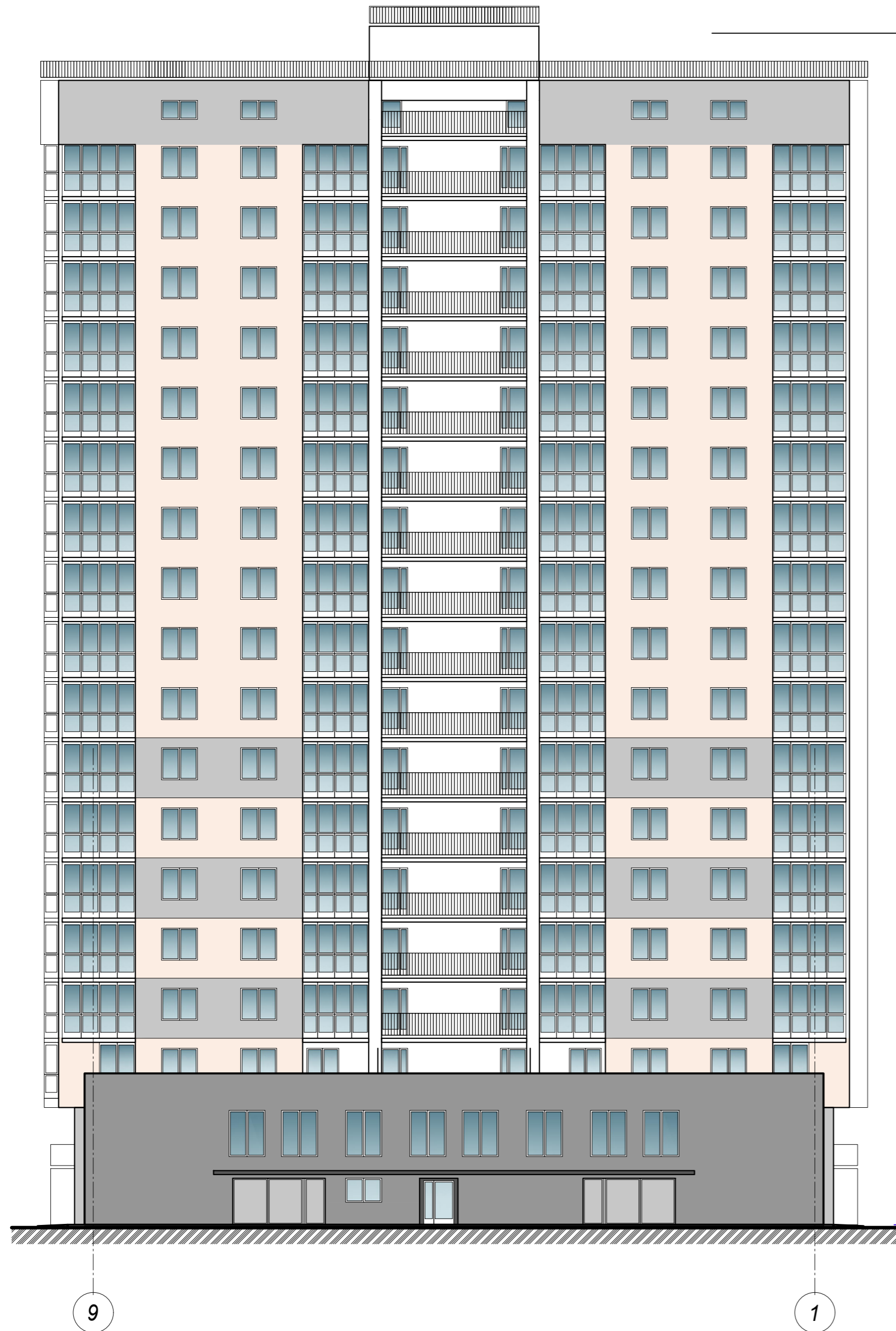
						05-2021-ПП			
						Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65			
Изм.	Исх.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Рощина			<i>[Signature]</i>	05.21		П	8	
Проверил	Рощина			<i>[Signature]</i>		Фасад 1-9. Фасад E-A.	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
Разработал	Кушнарева			<i>[Signature]</i>					
Н. контроль									

Копировал

Формат А2

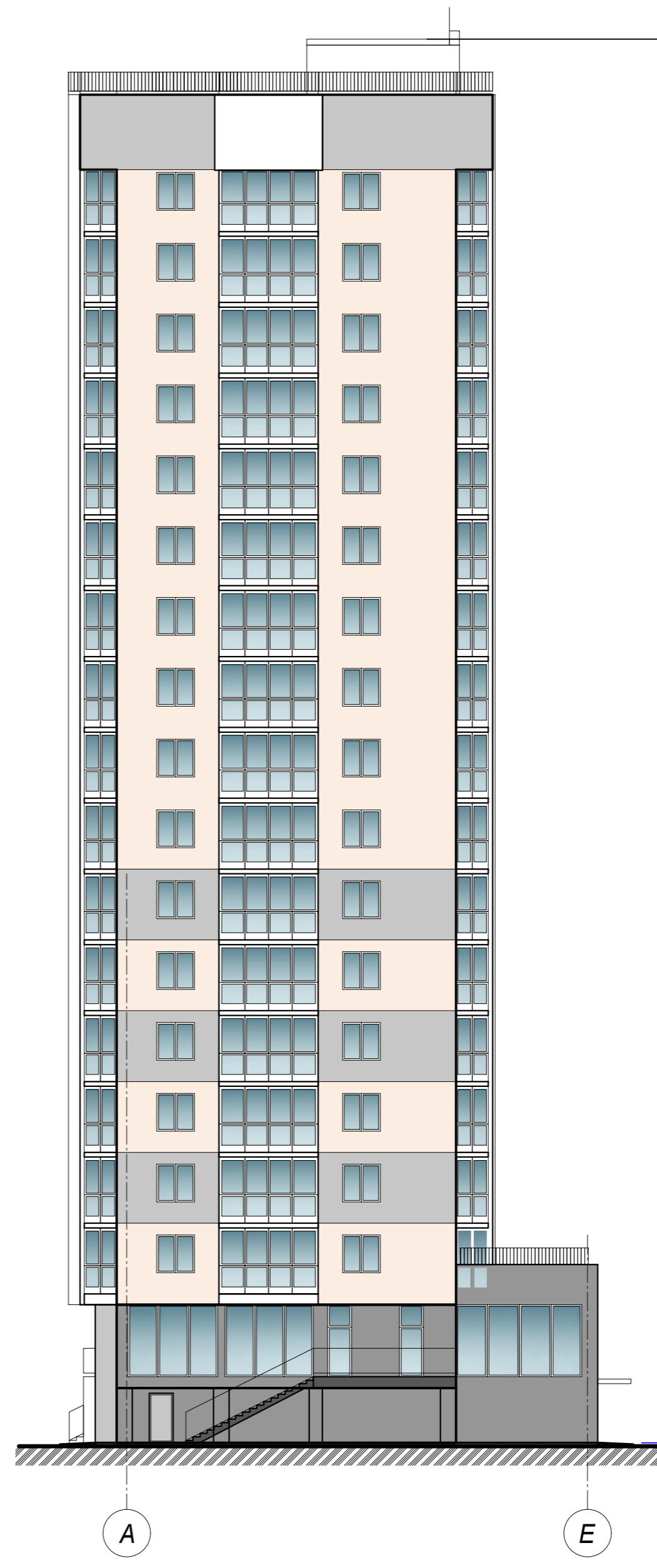


Фасад 9-1.



+59,450  
 +58,050  
 +56,850  
 +56,100  
 +54,400  
 +51,400  
 +48,400  
 +45,400  
 +42,400  
 +39,400  
 +36,400  
 +33,400  
 +30,400  
 +27,400  
 +24,400  
 +21,400  
 +18,400  
 +15,400  
 +12,400  
 +9,400  
 +6,400  
 +2,800  
 0,000  
 -4,10

Фасад А-Е.



+59,450  
 +58,050  
 +56,850  
 +56,100  
 +54,400  
 +51,400  
 +48,400  
 +45,400  
 +42,400  
 +39,400  
 +36,400  
 +33,400  
 +30,400  
 +27,400  
 +24,400  
 +21,400  
 +18,400  
 +15,400  
 +12,400  
 +9,400  
 +6,400  
 +2,800  
 0,000  
 -4,10

Согласовано	Об	Э	ВК
Взам. инв. №			
Подпись и дата			
Инв. № подл.			

05-2021-ПП					
Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65					
Изм.	Исх.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Рощина		<i>Рощина</i>	05.21
Проверил	Разработал	Н. контроль			
	Рощина	Кушнарева		<i>Кушнарева</i>	
Жилой дом				Стадия	Лист
				П	9
Фасад 9-1. Фасад А-Е.				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

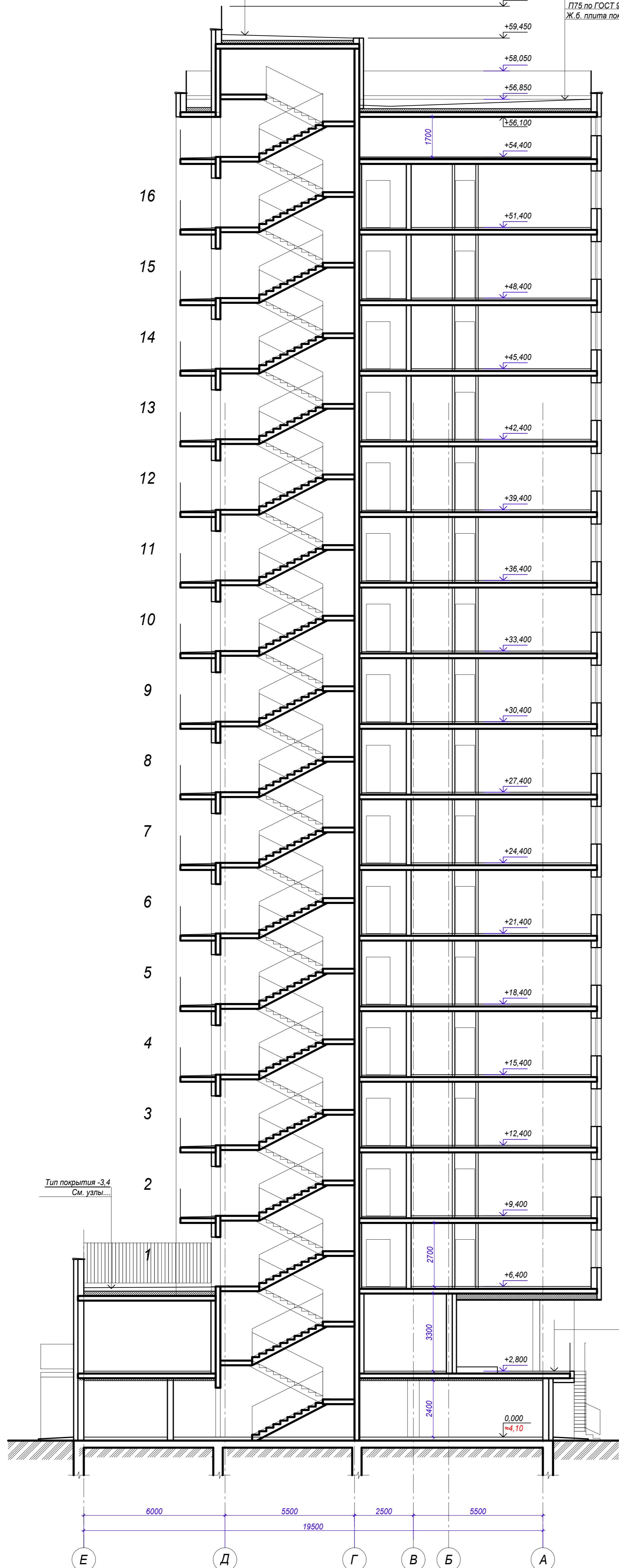
Разрез 1-1.

Тип покрытия -2

Полимерная армированная мембрана	-
Разделительный слой - стеклохолст (развес не менее 100 г/м <sup>2</sup> )	-
Слойка армированная по низу сеткой Ø 6 А1 с ячейкой 150x150	-
из цементно-песчаного раствора М200	- 50мм
Полыстеробетон по уклону (ГОСТ Р 51263-99) у=600кг/м <sup>3</sup>	- 50-200мм
Плиты минераловатные на синтетическом связующем	- 100мм
П75 по ГОСТ 9573-96; НГ	- 50мм
Плиты минераловатные на синтетическом связующем	- 200мм
П75 по ГОСТ 9573-96; НГ	- 50мм
Ж.б. плита покрытия	+60,800

Тип покрытия -1

Полимерная армированная мембрана	-
Разделительный слой - стеклохолст (развес не менее 100 г/м <sup>2</sup> )	-
Слойка армированная по низу сеткой Ø 6 А1 с ячейкой 150x150	-
из цементно-песчаного раствора М200	- 50мм
Полыстеробетон по уклону (ГОСТ Р 51263-99) у=600кг/м <sup>3</sup>	- 50-300мм
Плиты минераловатные на синтетическом связующем	- 100мм
П75 по ГОСТ 9573-96; НГ	- 50мм
Плиты минераловатные на синтетическом связующем	- 200мм
П75 по ГОСТ 9573-96; НГ	- 50мм
Ж.б. плита покрытия	- 200мм



техническое пространство

18-эт

17-эт

16-эт

15-эт

14-эт

13-эт

12-эт

11-эт

10-эт

9-эт

8-эт

7-эт

6-эт

5-эт

4-эт

3-эт

2-эт

обществ

1-эт

автост

Тип покрытия -3,4  
См. узлы...

Тип покрытия -3,4  
См. узлы...

Согласовано	Э	БК
Имя, № подл.	Базмен или №	Подпись и дата

				05-2021-ПП		
				Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Урицкого, 65		
Изм.	Исч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	
ГИП	Рощина	5		05.21		
Проверил	Рощина					
Разработал	Кушнарева					
И.контр.						
				Жилой дом	Стандия	Лист
					п	10
				Разрез 1-1.	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск	