

**Заказчик: ООО Специализированный застройщик «ДОНЮГ-2»
Генеральный директор Величко Е. А.**

Генпроектировщик: Индивидуальный Предприниматель
Рубан А. В.
СРО-П-127-27012010

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)
В ГРАНИЦАХ: УЛ. УШИНСКОГО, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО И ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ С КН 61:46:0011601:4843, 61:46:0011601:5380,
61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5379 ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ I

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории)

в границах: ул. Ушинского, ул. Луначарского и земельных участков с КН
61:46:0011601:4843, 61:46:0011601:5380, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5379
города Батайска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
1.1	Чертеж планировки территории: красные линии (существующие), границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:500
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития	-

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
	территории.	
Графическая часть		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.	1:500
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:500
2.4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:500
2.5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:500
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:500
2.7	Схема инженерной инфраструктуры.	1:500

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ **ВВЕДЕНИЕ.**

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ **ТЕРРИТОРИИ**

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ

1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ **ТЕРРИТОРИИ**

РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ **ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО** **РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ
СТРУКТУРЫ

3.2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ **ТЕРРИТОРИИ**

2.1 ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: КРАСНЫЕ ЛИНИИ (УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ),
ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

**СПРАВКА
ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

Все решения, принятые при разработке проекта планировки территории, соответствуют требованиям действующих редакций Генерального плана городского округа «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», Градостроительному кодексу Российской Федерации. Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

ЧАСТЬ 1.
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории	га	1,99	
	Площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала), в т.ч.:	га	1,99	
	зон жилого назначения;	га	0,853	
	зон общественно-делового назначения;	га	0,92	
	территорий общего пользования	га	0,36	
2.	Из общей территории квартала - территории зеленых насаждений, в том числе:	га	0,31	
	озеленение зон жилого назначения	га	0,31	
3.	Из общей территории:			
	земли до разграничения собственности;	га	0,04	
	земли муниципальной собственности;	га	0,32	

	земли частной собственности	га	1,63	
4.	Из общей территории: зон планируемого размещения объектов: местного значения	га	0,71	
5.	Численность населения	человек	472*	
6.	Плотность населения	чел/га	262,5	жилобеспеченно сть 30-40 кв.м/чел.
7.	Общая площадь жилого фонда	кв.м.	19330	Принята максимальная площадь квартир, которая может быть уменьшена на следующих этапах проектирования
8.	Плотность жилого фонда	м²/га	9764 *	
9.	Коэффициент застройки		0,28	
10.	Коэффициент плотности застройки		2,0	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Социальная инфраструктура*				
11.	Объект капитального строительства, предназначенный для среднего общего образования (школы, лицеи, гимназии, художественные и иные организации,	мест	52	сущ

	осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)			
12.	Объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады)	мест	34	сущ
Транспортная инфраструктура				
13.	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения: - автостоянка; - в границах квартала временного хранения: - в границах квартала - за границами квартала	машино- мест	338 175 104 60 203 27 176	в радиусе доступности не более 800 м в радиусе доступности не более 800 м

* Техничко-экономические показатели уточняются на стадии разработки проектной документации, при этом устанавливаемые показатели не могут быть ниже или выше нормированных предельных показателей.

1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество *
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	93,0
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	69,0
3.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	куб.м/час	91,0
4.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Гкал/час	0,94
5.	Электроснабжение	Расчетная мощность	МВт	0,48

* Уточняются на последующих этапах проектирования

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	№ уч-ка	№ по ПП	Наименование объекта капитального строительства	Этажность, min-max	Площадь застройки, max, м²	Общая площадь (в том числе общая площадь квартир) min-max, кв.м	Площадь участка, <u>нормативная</u> Фактическая, га	Насел ение, чел	Примечания
						Общая площадь встроено- пристроенных помещений, min-max, м²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения									
1.	61:46:0011601:5379	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше	15-22*	1364,00*	<u>26483,00(14880,00)*</u> -	<u>0,7112</u>	372*	жилищная обеспеченность – 40 м²/чел

2.		1.2	Автостоянка	1-2*	880,0*	<u>1760,00*</u> -			
3.	61:46:0011601:4842	2.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше	9-10*	572,00*	<u>4450,00(3000,00)*</u> 475	<u>0,1430</u>	100*	жилищная обеспеченность – 30 м²/чел
			Всего:		2816,0*	<u>30933,00(14880,00)*</u> -	0,4542	472*	
*параметры уточняются при проектировании									

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max	Площадь застройки, min-max, кв.м	Общая площадь, min-max, кв.м	Площадь участка, <u>нормативная</u> Фактическая, min-max га	Примечание
				Количество этажей (в том числе подземных) , min-max		Общая площадь подземной части, min-max, кв.м		
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения (существующие)								
3.	61:46:0011601:5380	-	Производственная база	<u>1-2</u> 1-2(0)	1194,60	<u>1654,70</u> -	<u>-</u> 0,7127	

4.	61:46:0011601: 4842	-	Производственная база	<u>1</u> 1(0)	300,00	<u>300,00</u> -	<u>-</u> 0,1430	
5.	61:46:0011601:4259	-	Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)	<u>2</u> 2(0)	131,70	<u>250,00</u> -	<u>-</u> 0,0118	

6.	61:46:0011601:4260	-	Банковская и страховая деятельность; обеспечение занятий спортом в помещениях, деловое управление; магазины	<u>3</u> 3(0)	239,70	<u>646,60</u> -	<u>-</u> 0,0258	
			Всего:		1866,00	<u>2851,30</u> -	0,8933	

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектирование*	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	61:46:0011601:5379	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше	I	II	-	
2.		1.2	Автостоянка	I	II	-	

3.	61:46:0011601:4842	2.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше	I	II	-	
----	--------------------	-----	---	---	----	---	--

Примечания: *при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.

РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

№	X	Y
1	411 796.50	2 205 450.21
2	411 844.33	2 205 643.84
3	411 846.10	2 205 651.04
4	411 846.37	2 205 652.12
5	411 828.45	2 205 655.60
6	411 794.17	2 205 662.26
7	411 788.06	2 205 662.95
8	411 756.16	2 205 669.15
9	411 746.35	2 205 671.09
10	411 737.99	2 205 642.98
11	411 738.38	2 205 642.91
12	411 735.58	2 205 626.56
13	411 723.54	2 205 556.24
14	411 723.32	2 205 555.06
15	411 724.70	2 205 554.66
16	411 710.34	2 205 471.40
17	411 722.45	2 205 469.40
18	411 722.12	2 205 467.23
19	411 784.45	2 205 452.66
Площадь = 19901 кв.м		

3.2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Каталог координат характерных точек
 границ зон планируемого размещения объектов
 капитального строительства (З/У КН: 61:46:0011601:5379)

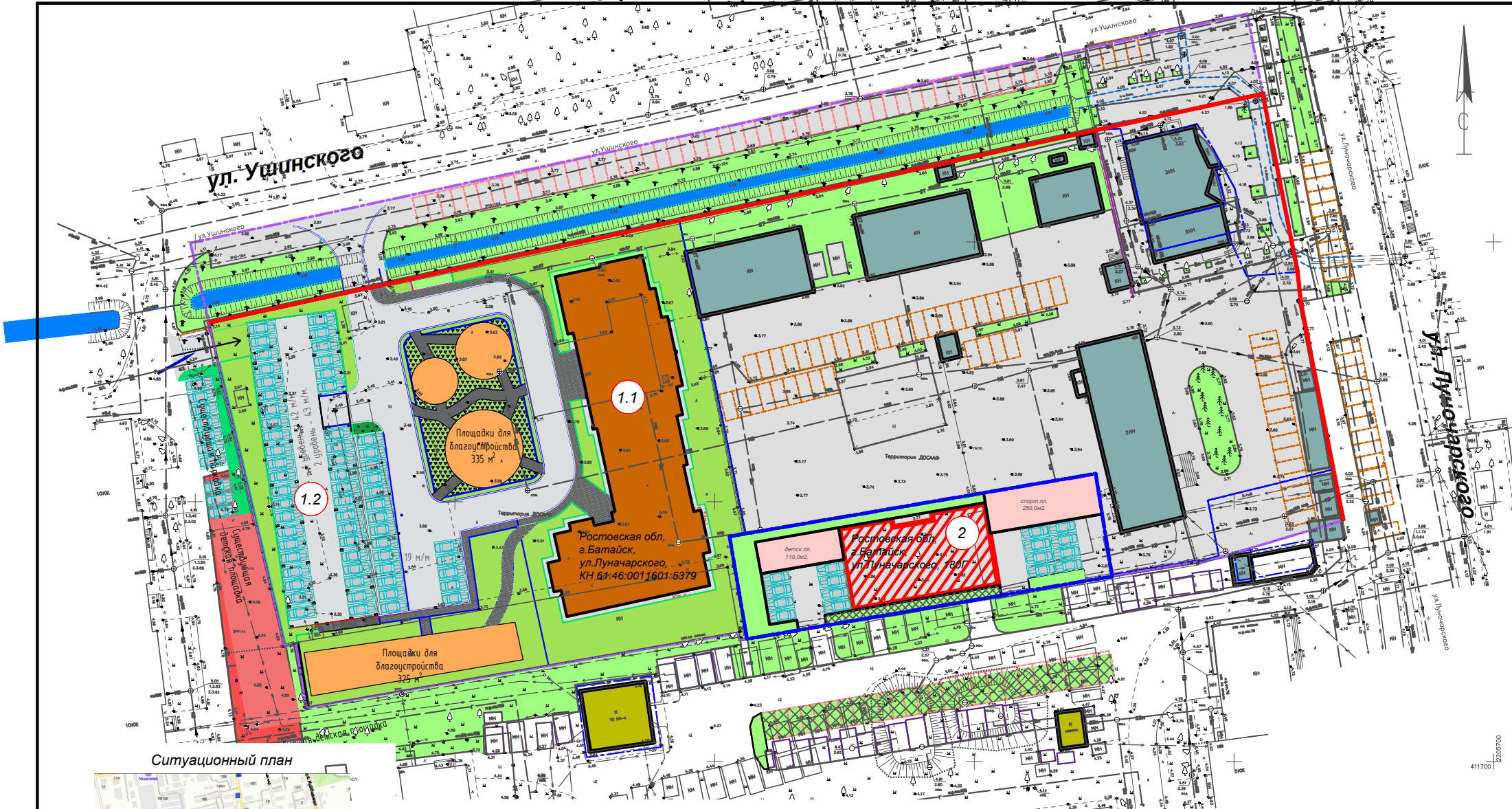
№	X	Y
1	411 784.45	2 205 452.66
2	411 722.12	2 205 467.23
3	411 722.45	2 205 469.40
4	411 710.34	2 205 471.40
5	411 724.70	2 205 554.66
6	411 723.32	2 205 555.06
7	411 723.54	2 205 556.24
8	411 743.28	2 205 552.89
9	411 743.82	2 205 556.00
10	411 774.07	2 205 549.86
11	411 785.46	2 205 547.24
12	411 797.69	2 205 544.64

13	411 804.08	2 205 543.20
1	411 784.45	2 205 452.66
Площадь = 7112 кв.м		

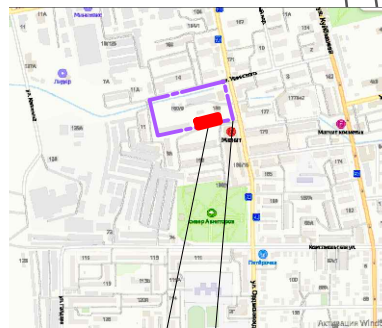
КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ
капитального строительства (З/У КН: 61:46:0011601:4842)

№	X	Y
1	411743.28	2205552.89
2	411755.35	2205623.38
3	411735.89	2205626.52
4	411735.58	2205626.56
5	411723.54	2205556.24
Площадь = 1430 кв.м		

ЧАСТЬ 2.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Ситуационный план



Участок строительства
Граница проекта планировки

Условные обозначения

- Граница территории проекта планировки;
- Красные линии;
- Граница участка проектируемого жилого дома;
- Существующие здания и элементы планировочной структуры;
- Существующее нежилое здание
- Гаражи индивидуального транспорта
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Ручей;
- Границы существующих участков;
- Границы участков охранных территорий коммуникаций;
- Ручей в коллекторе;

Планируемые к размещению элементы планировочной структуры:

- Проектируемый жилой дом ул. Луначарского, 180Г (пять застройки 1-го этажа);
- Площадки благоустройства для жилого дома ул. Луначарского, 180Г;
- Жилой дом ул. Луначарского, 188;
- Площадки благоустройства для жилого дома ул. Луначарского, 188;
- Твердые покрытия дорог и тротуаров;
- Озеленение;
- Озеленение с твердым покрытием;

				23-ПП		
				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ: УЛ. УШИНСКОГО, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КН 61:46:0011601:4843, 61:46:0011601:5380, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5379 ГОРОДА БАТАЙСКА		
Изм	№	Лист	№ док	Подпись	Дата	Страница
Г	ИП	Рощина	11.23			Лист
Проверил	Рощина					Лист
Разработал	Кушнарёва					Лист
Инженер						Лист
Вариант планировочного решения застройки территории. М 1:500						ИП Рубан А. В.