

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

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

расположенной по адресу:

**Ростовская область, г. Батайск,
и ограниченной ул. Энгельса, ул. Кулагина, ул. Ленина**

Основная утверждаемая часть

Раздел 1.

22.05-22-ППТ



Ростов-на-Дону
2022г

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РУБАН АРТЕМ ВАЛЕНТИНОВИЧ**

344034, г. Ростов-на-Дону
ул. Петрашевского, д.36, кв.426
ИНН 235504570395
ОГРНИП 312619411700083
Р/сч. – 40802810401700000055
в ОАО КБ «Центр-Инвест» г. Ростов-на-Дону
К/сч.30101810100000000762, БИК 046015762
Эл. почта: origami@aaanet.ru

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
расположенной по адресу:
Ростовская область, г. Батайск,
и ограниченной ул. Энгельса, ул. Кулагина, ул. Ленина

Основная утверждаемая часть

Раздел 1.


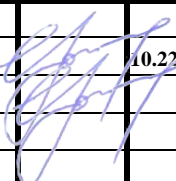
22.05-22-ППТ

Директор
ГИП



Рубан А. В.
Рощина Е. В.

Ростов-на-Дону
2022г

Состав документации										
1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ										
Основная утверждаемая часть										
Текстовая часть. Положение о размещении объектов капитального строительства						Раздел 1.				
Графические материалы										
Материалы по обоснованию										
Текстовая часть. Пояснительная записка						Раздел 2.				
Графические материалы						Раздел 3.				
ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, РАЗРАБОТАННЫХ В СОСТАВЕ ДОКУМЕНТАЦИИ										
№ п/п		Наименование						Масштаб		
Основная (утверждаемая) часть. Раздел 1.										
1.		Чертеж планировки территории.						1:500		
Материалы по обоснованию. Раздел 3.										
1.		Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории						1:1000		
2.		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства.						1:500		
3.		Схема, отображающая местоположение границ земельных участков существующих объектов капитального строительства. <i>М1:500</i>								
4.		Схема границ зон с особыми условиями использования территорий.								
5.		Вариант планировочного решения застройки территории. Разбивочный чертеж.						1:500		
6.		Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов.						1:500		
7.		Схема расстановки парковочных мест за границей проектируемого участка.						1:2000		
8.		Схема расстановки парковочных мест за границей проектируемого участка. Фрагмент дороги №1.						1:500		
9.		Схема расстановки парковочных мест за границей проектируемого участка. Фрагмент дороги №2.						1:500		
10.		Схема объектов инженерной инфраструктуры.						1:500		
11.		Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.						1:500		
12.		Схема инсоляции существующей застройки. Расчет продолжительности инсоляции для проектируемого жилого дома.						1:500		
<p>Настоящий проект выполнен с учётом окружающей застройки, планировочных ограничений, функционального зонирования территории; с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает при эксплуатации безопасность для жизни и здоровья людей.</p> <p>Главный инженер проекта _____  Рощина Е.В.</p>										
						22.05-22-ППТ.Т				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата					
					10.22	Проект планировки и проект межевания территории расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, и ограниченной ул. Энгельса, ул. Кулагина, ул. Ленина		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Рощина						П	1	ИП Рубан А. В.
Разработал		Кушнарева								
Проверил										
Н.контроль										

Содержание		
№ раздела	Наименование чертежа/тома	Стр.
	Состав документации	1
	Пояснительная записка	2
	Введение	4
1	Сведения об использованных материалах	5
2	Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории	6
3	Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	7
	3.1 Характеристика развития системы транспортного обеспечения территории.	9
	3.2 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения	10
4	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения	10
	4.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения	10
	4.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	10
5	Наличие объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий, проектов, зон их охраны, мероприятия по сохранению культурного наследия	10
6	Положение об очередности планируемого развития территории	11
	Графические приложения	
	Чертеж планировки территории	

						22.05-22-ПТ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата		

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории являются следующие документы:

- Договора № **06-11-22 от 21. 09.2022г.**;
- Выписки ЕГРН на земельный участок.

Документация подготовлена с учетом следующих ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования:

- Решение Батайской городской Думы от 16.12.2020 №90 (с изменениями от 27.07.2022 №224) «Об утверждении генерального плана городского округа «Город Батайск».

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области. Утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43

При разработке учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области. Утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск».

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (раздел 1) и материалов по ее обоснованию (раздел 2, 3).

Подготовка проекта планировки территории выполнена в системе координат МСК 61 (Балтийской системе высот 1977 г.).

1.2. Сведения об использованных материалах

При разработке проекта планировки территории использовалась следующая нормативно – правовая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Областного закона от 14.01.2008 N 853-ЗС "О градостроительной деятельности в Ростовской области";
- Региональные нормативы градостроительного проектирования ростовской области постановление от 9 августа 2016 года N 9

						22.05-22-ПТТ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области. Утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43;
- Решение Батайской городской Думы от 16.12.2020 №90 (с изменениями от 27.07.2022 №224) «Об утверждении генерального плана городского округа «Город Батайск»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) (утв. приказом Минстрой РФ от 30.12.2016 № 1034/пр);
- РДС 30-201 -98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации;
- Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

2. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 38000 кв.м.

Площадь в границах красных линий - 33950 кв.м.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - 0,25;
- коэффициент плотности застройки - 1,0334;
- плотность жилого фонда 7823 м²/га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Батайска, «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», Утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43, территория проектирования расположена в зоне:

- Ж.3 (Зона застройки средне этажными и многоэтажными жилыми домами);

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства территориальной зоны Ж.3 представлены в таблице

						22.05-22-ПТТ		Лист
								4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата			

Таблица 1

Зона	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей		Мин. отступы от границ земельного участка, м	Мин. / макс. процент застройки в границах земельного участка
	площадь, кв.м. /для одного объекта жилого назначения/		мин.	макс.		
	мин.	макс.				
Ж.3	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	40

Проект планировки территории, со сложившейся застройкой, выполнен в Ростовской области, г. Батайск, и ограниченной ул. Энгельса, ул. Кулагина, ул. Ленина.

Территория проекта планировки общей площадью 38000 кв.м.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- **Зона озелененных территорий общего пользования** (скверов, бульваров, улиц), площадь зоны 11000 кв.м.;

- **Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры**, площадь зоны 14935 кв.м.;

- **Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры**, площадь 40 кв.м.;

- **Зона размещения объектов социальной инфраструктуры** (предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, учреждения культуры и спорта) площадь зоны 1814 кв.м.

- **Зона размещения объектов жилого назначения**, площадь 8002 кв.м.

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь в границах проектируемой территории в том числе:	га	3,80	3,80
		%	100	100
1.1.1	Зоны размещения объектов жилой застройки	га	0,7692	0,8002
		%	20	21
1.1.2	Участки зеленых насаждений	га	0,9985	1,1
		%	26	29
1.1.2	Участки площадок дворового благоустройства	га	0,1843	0,2209
		%	5	6

						22.05-22-ПТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

1.1.3	Зоны размещения объектов автомобильного транспорта	га	0, 1950	0, 1950
		%	5	5
1.1.4	Зоны улично-дорожной сети, в том числе открытых автостоянок	га	1,4676	1,2985
		%	39	34
1.1.5	Зоны инженерной инфраструктуры	га	0,0040	0,0040
		%	0,1	0,1
1.1.6	Зона размещения объектов социальной инфраструктуры	га	0,1814	0,1814
		%	4,9	4,9
1.1.5	Численность населения	Чел.	887	1056
1.1.6	Плотность жилого фонда	м ² /Га	-	7823
1.1.7	Расход территорий в расчете на 1 жителя	человек/м ²	-	35,98
1.1.8	Коэффициент застройки	м ²	-	0,25
1.1.9	Коэффициент плотности застройки	м ²	-	1,033
1.1.10	Плотность населения	чел./Га	-	278

3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Таблица 3

№ объекта по ППТ	Наименование объекта	Этажность	Кол-во квартир	Площадь застройки м2	Общая площадь квартир, м2
1.	Многоквартирный жилой дом	14	84	790,0	4400,0

Координаты красных линий, предусмотренные в данном проекте планировки территории приведены в таблице 3.

Ведомость координат красных линий в границах территории проекта планировки территории расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, и ограниченной ул. Энгельса, ул. Кулагина, ул. Ленина.

Таблица 4

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения ЕГРН	
	X	Y
<i>1</i>	<i>409926.84</i>	<i>2206343.7</i>
<i>2</i>	<i>410114.20</i>	<i>2206345.45</i>
<i>3</i>	<i>410106.30</i>	<i>2206572.15</i>
<i>4</i>	<i>410087.60</i>	<i>2206590.88</i>
<i>5</i>	<i>409895.71</i>	<i>2206511.23</i>

						22.05-22-ППТ				Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Ведомость координат формируемого земельного участка:

Таблица 5

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения ЕГРН	
	X	Y
<i>1</i>	<i>410020.02</i>	<i>2206386.49</i>
<i>2</i>	<i>410019.74</i>	<i>2206432.34</i>
<i>3</i>	<i>409991.23</i>	<i>2206432.31</i>
<i>4</i>	<i>409991.36</i>	<i>2206386.46</i>

3.1.Характеристика развития системы транспортного обеспечения территории.

Проектом предусмотрено строительство улично-дорожной сети с твердым асфальтобетонным покрытием.

Площадь покрытий улично-дорожной сети, проездов - **1,2985** кв.м.

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателя	Едини- ца измерен ия	Современ- ное состояние	Расчетный срок
2	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
2.1	Площадь покрытия улично- дорожнойсети, всего:	м ²	14676	12985
2.1.1	Автостоянки	машино- мест	100	449
2.1.6	в границах расчетной территории:			165
2.1.7	За границей расчетной территории вдоль прилегающих улиц и дорог	машино- мест	-	284

Связь проектируемого участка с городской инфраструктурой г. Батайска осуществляется по улицам Энгельса, Кулагина и ул. Ленина.

3.2.Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

Потребность в инженерном обеспечении предусмотренных настоящим проектом планировки объектов капитального строительства будет определяться при их проектировании.

Подключение объектов капитального строительства к инженерным сетям будет осуществляться на основании договоров о техническом присоединении с ресурсоснабжающими организациями.

Таблица 7

						22.05-22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

№ п/п	Наименование показателя	Едини- ца измерен ия	Современ- ное состояние	Расчетный срок
3	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
3.1	Водоснабжение	куб.м/сут	3,5	4,2
3.2	Водоотведение (канализация)	куб.м/сут	3,5	4,2
3.3	Теплопотребление	Гкал/ч	2,8252	3,3485
3.4	Электроснабжение	кВт	632	842,1
3.5	Газоснабжение	м ³ /ч	583,31	583,31

4. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

4.1. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

4.2. Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

5. Наличие объектов историко-культурного и пригородного наследия, особо охраняемых природных территорий, проектов, зон их охраны, мероприятия по сохранению культурного наследия

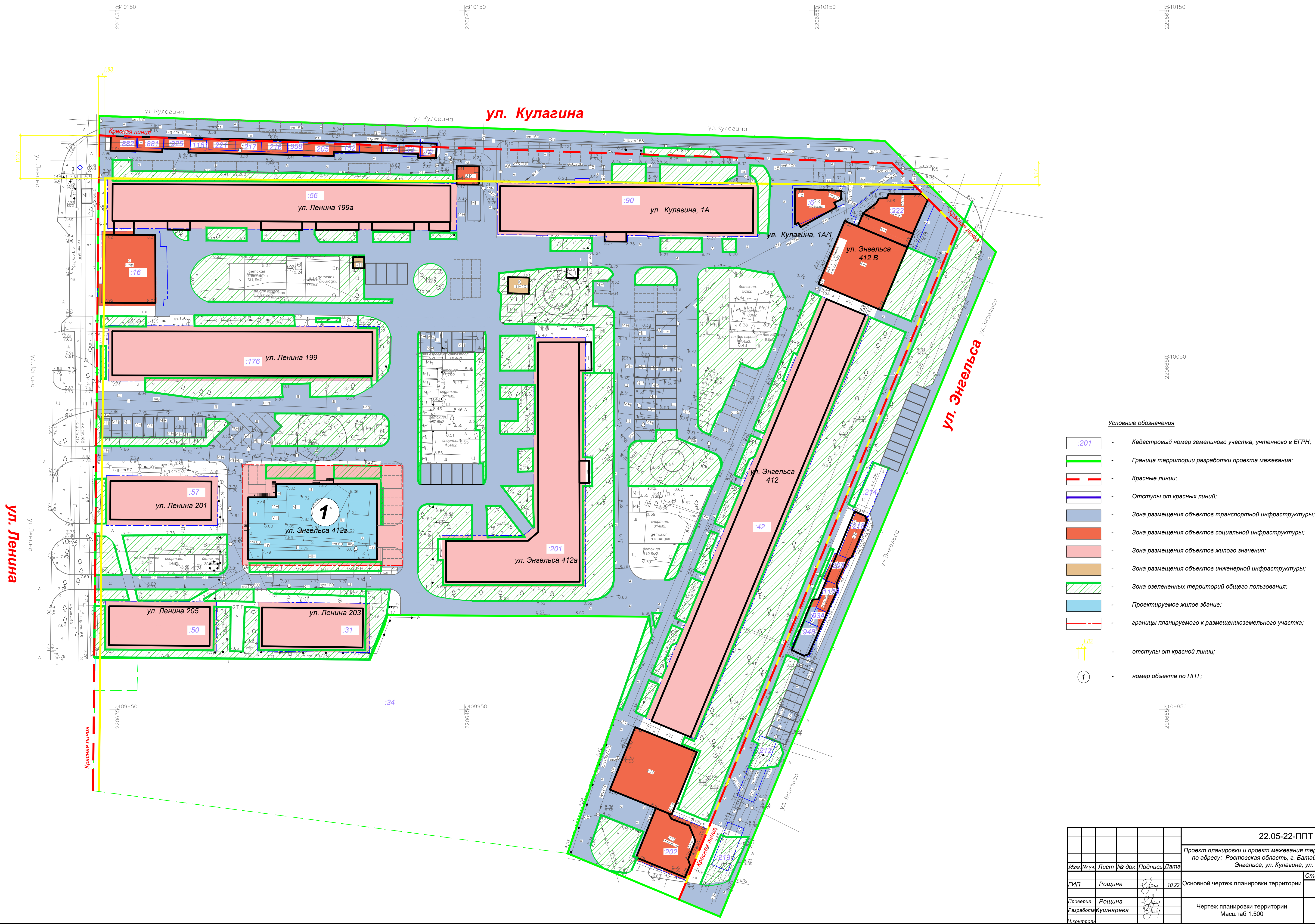
Согласно ПЗЗ г. Батайска участок проектирования расположен вне зоны охраны объектов культурного наследия.

6. Положение об очередности планируемого развития территории

Настоящим проектом планировки территории очередность планируемого развития территории не предусмотрено.

						22.05-22-ПТТ		Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

Проект планировки территории расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск,
и ограниченной ул. Энгельса, ул. Кулагина, ул. Ленина.
Основной чертеж планировки территории



				22.05-22-ППТ		
				Проект планировки и проект межевания территории расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, и ограниченной ул. Энгельса, ул. Кулагина, ул. Ленина.		
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Рощина	10.22				Основной чертеж планировки территории
Проверил	Рощина					Стадия
Разработчик	Кушнарева					Лист
И.контр.						Листов
				Чертеж планировки территории Масштаб 1:500		
				ИП Рубан А. В.		