



Проектно-инжиниринговая
компания

ООО «ЮСЛ»,
344000, г. Ростов-на-Дону,
ул. Города Волос, д. 112/130, пом. 14
телефон: 8(995) 656-99-42
e-mail: usl.rostov@gmail.com

ОАО КБ «Центр-инвест»
р/с 40702810901700000079,
к/с 30101810100000000762,
БИК 046015762
ИНН/КПП 6165176920/616301001,
ОГРН 112616007363,

Заказчик: ООО «Юг-Стройфорт»

Проект планировки территории по ул.1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области

06-21/П - ППТ

2022г.



Проектно-инжиниринговая
компания

ООО «ЮСЛ»,
344000, г. Ростов-на-Дону,
ул. Города Волос, д. 112/130, пом. 14
телефон: 8(995) 656-99-42
e-mail: usl.rostov@gmail.com

ОАО КБ «Центр-инвест»
р/с 40702810901700000079,
к/с 30101810100000000762,
БИК 046015762
ИНН/КПП 6165176920/616301001,
ОГРН 112616007363,

Заказчик: ООО «Юг-Стройфорт»

Проект планировки территории по ул.1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области

06-21/П - ППТ

Главный инженер проекта

Козаева Г.В.

Главный архитектор проекта

Байдюк Е.А.

2022г.

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|--------------|---|------------|
| | Титульный лист | |
| 06-21/П-ПЗ.С | Содержание тома | |
| 06-21/П - СП | Состав проектной документации | |
| | | |
| | Основная часть | |
| 06-21/П-ППТ | Границы существующих элементов планировочной структуры и зон размещения существующих объектов капитального строительства. М1:1000 | Лист 1 |
| 06-21/П-ППТ | Красные линии. Границы формируемых элементов планировочной структуры и зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000 | Лист 2 |
| | | |
| | Материалы по обоснованию | |
| 06-21/П-ППТ | Пояснительная записка | |
| 06-21/П-ППТ | Схема расположения элемента планировочной структуры в границах территории муниципального образования г.Батайска. | Лист 1 |
| 06-21/П-ППТ | Схема организации улично-дорожной сети, схема организации движения транспорта и пешеходов. М1:1000 | Лист 2 |
| 06-21/П-ППТ | Схема поперечных профилей улиц 1-1, 2-2, 3-3 | Лист 3 |
| 06-21/П-ППТ | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М1:1000 | Лист 4 |
| 06-21/П-ППТ | Зоны установки публичных сервитутов в границах проекта планировки территории. М1:1000 | Лист 5 |
| 06-21/П-ППТ | Варианты планировок и визуализация объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории | Лист 6 |
| 06-21/П-ППТ | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М1:1000 | Лист 7 |
| 06-21/П-ППТ | Схема расположения объектов инженерной инфраструктуры. М1:1000 | Лист 8 |
| | | |
| | | |

| | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|
| Согласовано | | | | | |
| | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | |
| | | | | | |
| Подп. И дата | | | | | |
| | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|-----------------|--------|------|--------------------------------|-------|--------|
| 06-21/П-ПЗ.С | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Содержание тома | | | | | |
| | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | П | 1 | 1 |
| | | | ООО «ЮСЛ» г. Ростов-на-Дону | | |

| | | Обозначение | Наименование | Примечание | | | |
|--------------|--------------|--------------------|---|------------|------|-------------|-------|
| | | Приложения: | | | | | |
| | | | Постановление №1738 от 20.08.2021 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки» | | | | |
| | | | Постановление №2319 от 11.11.2021 «О внесении изменения в постановление Администрации г.Батайска от 20.08.2021 №1738» | | | | |
| | | | Топографическая план М1:500 | | | | |
| | | | Техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки | | | | |
| | | | Гарантийное письмо ООО «Юг-Стройфорт» №2022-25/02 от 25.02.2022г. «О передаче дорог общего пользования на баланс города» | | | | |
| | | | Письмо Донского ВБУ №01-14/2096 от 08.09.2021 | | | | |
| | | | Письмо Донского ВБУ №01-14/2144 от 14.09.2021 | | | | |
| | | | Письмо Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (минприроды Ростовской области) №28.4-4.2.1/4820 от 13.09.2021 | | | | |
| | | | Письмо Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (Росгидромет) №30-09736/21и от 13.10.2021г | | | | |
| | | | Письмо №2 от 10.01.2022г от АО «Ростовводоканал», о возможности подключения | | | | |
| | | | Письмо №2174 от 30.12.2021г АО «Донэнерго» филиал Батайские межрайонные электрические сети о возможности подключения | | | | |
| | | | Письмо №07-20/77 от 26.01.2022г. от ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» о возможности подключения | | | | |
| | | | Нагрузки на электроснабжение при подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки | | | | |
| | | | Потребность в природном газе при подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки | | | | |
| | | | Нагрузки на водоснабжение и водоотведение при подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки | | | | |
| | | | | | | | |
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № | | | | 06-21/П- СП | Лист |
| | | | Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. |

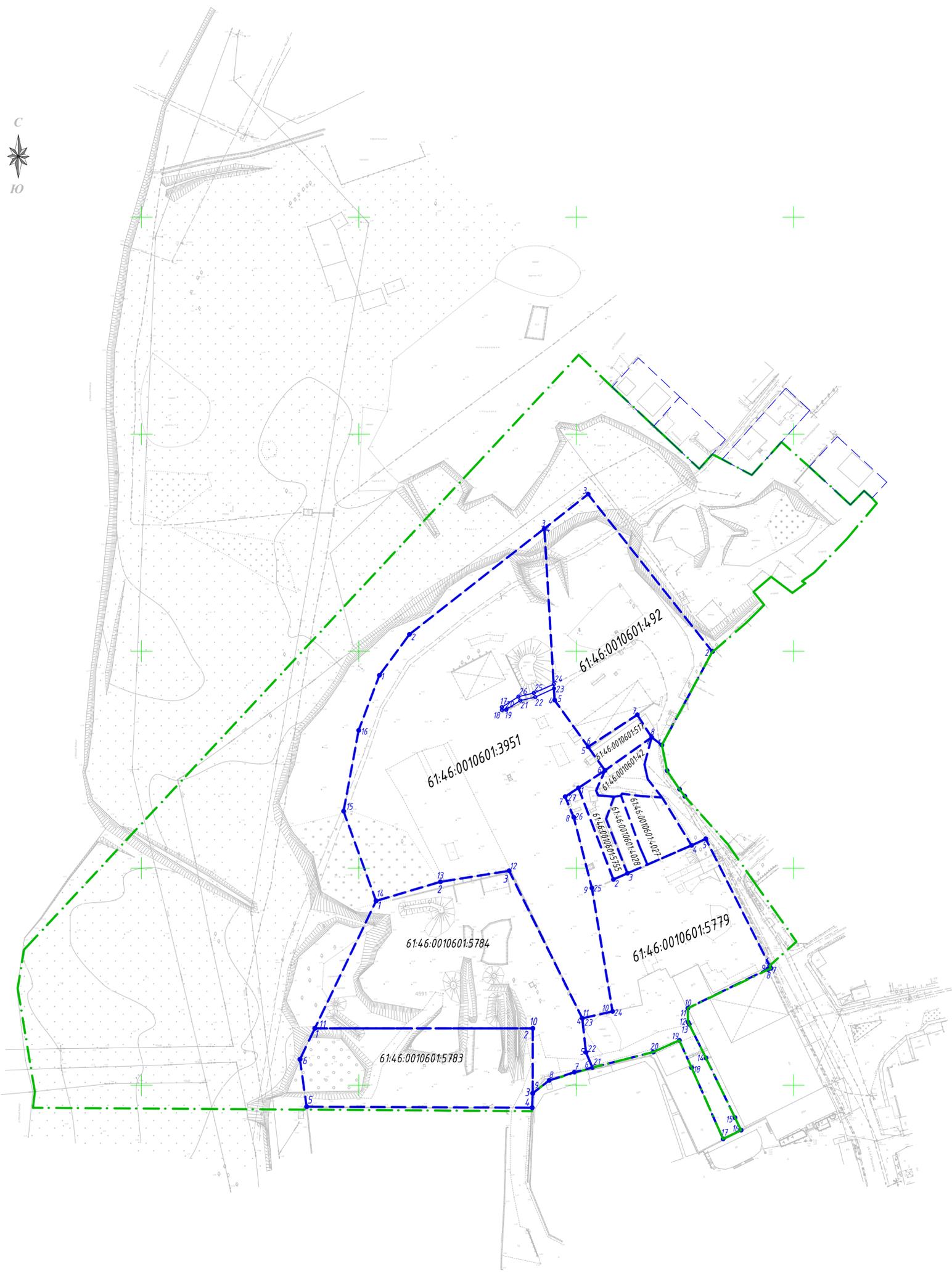
| Но- мер тома | Обозначение | Наименование | Примечание |
|--------------------|---------------|------------------------------|------------|
| | | | |
| 1 | 06-21/П - ППТ | Проект планировки территории | |
| 2 | 06-21/П - ПМТ | Проект межевания территории | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Согласовано

| | |
|--------------|--|
| Инв. № подл. | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|-------------------------------|--------------------------------|------|--------|
| | | | | | | 06-21/П - СП | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |
| ГИП | Козаева | | | | Состав проектной документации | Стадия | Лист | Листов |
| ГАП | Байдюк | | | | | П | 1 | 1 |
| | | | | | | ООО «ЮСЛ» г. Ростов-на-Дону | | |



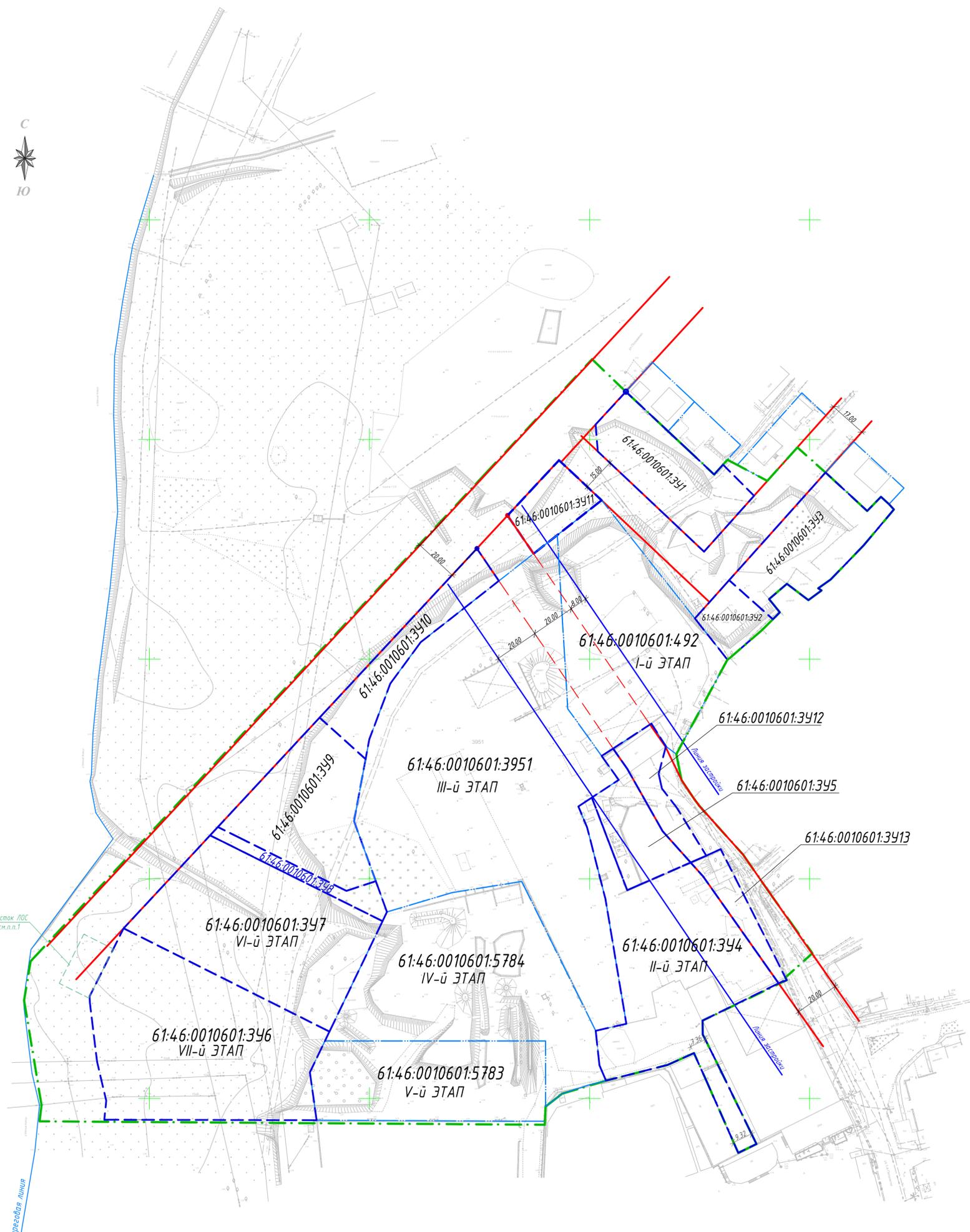
2203800
413000

Условные обозначения:

- 61:46:0010601:5783 - кадастровый номер элемента планировочной структуры (существующий земельный участок)
- - - - - Граница проекта планировки территории;
- - - - - Граница существующих земельных участков;

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

| | | | | | |
|--|--------|------|-------|-------------------------------|------|
| 06-21/П - ППТ | | | | | |
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | | |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Планировка территории (основная часть) | | | | Стадия | Лист |
| ГАП | | | | П | 1 |
| Разраб. | | | | 000 "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | |
| Границы существующих элементов планировочной структуры и зон размещения существующих объектов капитального строительства. М1:1000 | | | | Формат А1 | |



2203800
413000

2204300
413500

2204300
413000

Условные обозначения:

- 61:46:0010601:5783 - кадастровый номер элемента планировочной структуры (существующий земельный участок)
- 61:46:0010601:391 - условный номер элемента планировочной структуры (формируемый земельный участок)
- - Граница проекта планировки территории;
- - Граница формируемых земельных участков;
- - Граница существующих земельных участков;
- - Красная линия;

1. Граница участка локальных очистных сооружений показана условно и должна быть уточнена после определения объемов сточных вод и габаритов очистных емкостей.

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

| | | | | | | | | |
|---------|--------|------|------|-------|------|--|------|--------|
| | | | | | | 06-21/П - ППТ | | |
| | | | | | | Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | |
| Изм. | Кол.чт | Лист | №Док | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | П | 2 | |
| ГАП | Байдак | | | | | Планировка территории (основная часть) | | |
| Разраб. | Конева | | | | | Красные линии. Границы формируемых элементов планировочной структуры и зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000 | | |
| | | | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | | |
| | | | | | | Формат А1 | | |



2204300
413500



Участок ЛОС

2203800
413000

2204300
413000

Условные обозначения:

- Граница проекта планировки территории;
- Граница формируемых земельных участков;
- Граница существующих земельных участков;
- Красная линия;
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом;
- Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (социальное жилье);
- Многоэтажное здание парковки легковых автомобилей
- Здание общественного назначения (мастерская по ремонту мебели);
- Проезды, парковки с асфальтобетонным покрытием
- Тротуары, площадки с покрытием из тротуарной плитки
- Детские игровые площадки, площадки для занятия физкультурой, зоны отдыха взрослого населения
- Поле для игр с мячом (футбол, баскетбол, волейбол и т.д.)
- Цветники, газоны,
- Экопарковки

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

| | | | | | |
|---|-------|------|------|-------------------------------|------|
| 06-21/П - ППТ | | | | | |
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | | |
| Изм. | Кол.ч | Лист | №Док | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Планировка территории (основная часть) | | | | Стадия | Лист |
| Разраб. | | | | П | 3 |
| Чертеж планировки территории | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | |
| Формат А1 | | | | | |

1. Общие сведения

Проект планировки территории разработан на земельный участок, расположенный в селитебной зоне, в границах кадастрового квартала №61:46:0010601, по ул. 1-й Пятилетки.

Проект разработан на основании Постановления Администрации г. Батайска № 2319 от 11.11.2021г., технического задания на выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории.

Согласно карте градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» Ростовской области» проектируемая территория находится в двух градостроительных зонах: в зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж2); в зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж3); небольшой участок территории в границах планировки территории относится к зоне действия градостроительного регламента П.1 – зона производственно-коммунальных объектов IV и V класса опасности.

По решениям принятым в проекте планировки территории земельный участок, находящийся в зоне П.1 переводится в зону действия градостроительного регламента Ж3.

Целью проекта является определение возможности выделения участков с разрешенным видом использования:

- Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов);
- Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- Бытовое обслуживание – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерская по ремонту мебели), код 3.3;
- Хранение транспорта – размещение открытых наземных автостоянок, код 2.7.1;
- Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта (код 7.2).

Так же, при выполнении проекта, особое внимание было уделено следующим задачам:

- эффективное формирование земельного участка;
- развитие существующих и преобразуемых территорий;
- развитие объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

Градостроительная документация разработана в соответствии со следующими документами:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
|--------------|--------------|--------------|

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

4. Постановление Госстроя Российской области от 14.01.2008 №853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области» (в редакции от 24.04.2015)

5. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»

Проект планировки разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО "Юг-Стройфорт" в 2021г, и представлен в виде топографических планов М1:1000 на бумажных носителях и в электронном виде.

Проектом планировки устанавливаются:

- красные линии;
- линии застройки территории;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- границ зон с особыми условиями использования территории;
- границы зон действия публичных сервитутов.

Градостроительная документация выполнена в объеме, рекомендуемом нормативной и инструктивной документацией.

Проект планировки территории является основанием для разработки проекта межевания.

1.1 Существующее состояние

Территория проекта планировки находится в северо-западной части города Батайска. Формируемый элемент планировочной структуры граничит:

- с севера – ЖК «Южный берег»;
- с запада – рассматриваемую территорию огибает река Малый Койсуг;
- с восточной стороны – малоэтажные многоквартирные жилые дома, индивидуальная застройка;
- с южной стороны – производственная зона и зона рекреации.

В границах планировки территории в настоящее время имеются нежилые постройки подлежащие сносу, инженерные сети, грунтовые проезды и зеленые насаждения.

| | |
|--------------|---------------|
| Инв. № | Взаим. инв. № |
| подл. | инв. |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

1.2 Проектное предложение

Формирование планировочной структуры. Красные линии

При формировании планировочной структуры проекта планировки территории за основу принята следующая документация: Генеральный план города Батайска, Правила землепользования и застройки, а также сформированные земельные участки и фактически используемые территории.

Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и трассы инженерных коммуникаций.

Формирование территорий общего пользования произведено с учётом фактического использования территории, предоставленных и планируемых земельных участков, существующих и проектируемых инженерных коммуникаций, обеспечения подъездов к существующим и планируемым земельным участкам.

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства и приведены в таблице 1.

Таблица 1

| № п/п | координаты | |
|----------|------------|------------|
| | x | y |
| к1 | 413435,10 | 2204128,56 |
| к2 | 413400,71 | 2204097,19 |
| к3 | 413389,65 | 2204087,06 |
| к4 | 413390,53 | 2204086,13 |
| к5 | 413365,36 | 2204062,75 |
| к6 | 413350,32 | 2208097,58 |
| к7 | 413160,02 | 2203872,10 |
| к8 | 413182,72 | 2203865,89 |
| к9 | 413436,50 | 2204101,16 |
| к10 | 413348,92 | 2204152,03 |
| к11 | 413396,37 | 2204194,44 |
| к12 | 413384,92 | 2204207,25 |
| к13 | 413325,93 | 2204154,53 |
| к14 | 413318,49 | 2204147,88 |
| к15 | 413270,19 | 2204127,45 |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» Ростовской области» проектируемая территория находится в трех градостроительных зонах. Часть планируемой территории находится в зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами – Ж.2 (статья 27), установленной для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения; часть планируемой территории находится в зоне Ж.3 (статья 28) установленной для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Также, в границе элемента планировочной структуры рассматриваемого данным проектом планировки территории находятся земельные участки, с кадастровыми номерами: 61:46:0010601:517, 61:46:0010601:42, 61:46:0010601:4027, 61:46:0010601:4028, 61:46:0010601:5755, относящиеся к зоне П.1/1 – зона производственно-коммунальных объектов IV и V классов опасности, установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

Проектом планировки территории предусмотрено отчуждение части участков с кадастровыми номерами 61:46:0010601:517, 61:46:0010601:42 и 61:46:0010601:4027 и передача их в муниципальную собственность для организации улицы местного значения (продление улицы 1-й Пятилетки до ее пересечения с улицей Половинко).

Оставшиеся части земельных участков №№61:46:0010601:517, 61:46:0010601:42 и 61:46:0010601:4027 подлежат объединению с участками №61:46:0010601:4028 и №61:46:0010601:5755 и изменением градостроительного регламента объединенного участка с зоны П.1/1 на зону ЖЗ (зона застройки среднеэтажными жилыми домами); с последующим устройством на объединенном земельном участке площадок благоустройства для проектируемых многоквартирных жилых домов.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

| |
|--------------|
| Инв. № подл. |
| Подп. и дата |
| Взаи. инв. № |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

Основные виды разрешённого использования градостроительной зоны Ж2

| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства |
|---|--|
| 2.1. Для индивидуально-жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров; выращивание сельскохозяйственных культур |
| 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) |
| 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 |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 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 |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 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 |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происхо- |

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

| | |
|--|--|
| <i>гидрометеорологии и смежных с ней областях</i> | <i>дьящими 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)</i> |
| <i>5.1.3 Площадки для занятий спортом</i> | <i>Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе</i> |
| <i>8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка</i> | <i>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</i> |
| <i>12.0.1 Улично-дорожная сеть</i> | <i>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек 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</i> |
| <i>12.0.2 Благоустройство территории</i> | <i>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</i> |
| Условно разрешенные виды использования | |
| <i>Код и наименование вида разрешенного использования</i> | <i>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</i> |
| <i>2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i> | <i>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</i> |
| <i>2.3 Блокированная жилая застройка</i> | <i>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 тер-</i> |

| | |
|--------------|--|
| Инв. № подл. | |
| Подп. и дата | |
| Взап. инв. № | |

| | |
|--|--|
| | <i>риторию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур</i> |
| <i>2.7.1 Хранение автотранспорта</i> | <i>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</i> |
| <i>3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг</i> | <i>Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг</i> |
| <i>3.2.3 Оказание услуг связи</i> | <i>Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи</i> |
| <i>3.3. Бытовое обслуживание</i> | <i>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</i> |
| <i>3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</i> | <i>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)</i> |
| <i>3.7 Религиозное использование</i> | <i>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</i> |
| <i>3.8 Общественное управление</i> | <i>Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 – 3.8.2</i> |
| <i>3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание</i> | <i>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных</i> |
| <i>4.1 Деловое управление</i> | <i>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 организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</i> |
| <i>4.3 Рынки</i> | <i>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</i> |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взап. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 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 |
| 4.9.1.3. Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 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) |
| 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 теле-радиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 7.2 Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. |

Таблица 3

Основные виды разрешённого использования зоны ЖЗ

| 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); |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; |
| 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; |
| 2.7 Обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, размещение кото- |

Инв. № подл.
Подп. и дата
Взаим. инв. №

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|------|--------|-------|------|

06-21/П-ППТ

Лист

| | |
|---|---|
| жилой застройки | рых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. |
| 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) |
| 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 |
| 3.2.4 Общежития питание | 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 |
| 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) |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования |
| 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) |
| 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 организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая |

| | |
|--------------|---------------|
| Инв. № подл. | Взаим. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|------|--------|-------|------|--|
| | | | | | | | |
| | | <i>площадь которых составляет до 5000 кв. м</i> | | | | | |
| | <i>4.6 Общественное питание</i> | <i>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</i> | | | | | |
| | <i>5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях</i> | <i>Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях</i> | | | | | |
| | <i>5.1.3 Площадки для занятий спортом</i> | <i>Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)</i> | | | | | |
| | <i>8.30 Обеспечение внутреннего правопорядка</i> | <i>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизованная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</i> | | | | | |
| | <i>12.0.1 Улично-дорожная сеть</i> | <i>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</i> | | | | | |
| | <i>12.0.2 Благоустройство территории</i> | <i>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</i> | | | | | |
| | <i>7.2 Автомобильный транспорт</i> | <i>Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 – 7.2.3</i> | | | | | |
| Условно разрешённые виды использования в зоне ЖЗ | | | | | | | |
| | Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | | | | | |
| | <i>2.3 Блокированная жилая застройка</i> | <i>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество 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);</i> | | | | | |
| | <i>2.7.1 Хранение</i> | <i>Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и при-</i> | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Взаим. инв. № | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 06-21/П-ППТ | | | | | | Лист | |
| | Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | |

| | |
|--|---|
| автотранспорта | строенных 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 |
| 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 |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 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) |
| 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. |
| 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, концерт. залов и т.д. |
| 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 |
| 3.8.1 Государственное управление | 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 |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 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 |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 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 |

| | |
|--------------|---------------|
| Инв. № подл. | Взаим. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| 4.9.1.1. Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 4.9.1.3. Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек |
| 4.9.1.4. Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса |
| 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) |
| 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 |

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области.

В границах проекта планировки территории, предполагается разместить:

- восемь многоквартирных 24-х этажных жилых комплекса общей площадью 139,301 тыс.кв.м, на первых этажах которых будут располагаться помещения общественного назначения: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, детские досуговые центры, детское дошкольное учреждение, медицинский центр и т.д.;

- два малоэтажных (3 этажа) жилых дома предназначенных для размещения социального жилья (жилье для детей сирот). Предполагаемая общая площадь жилых домов составит - 3,43 тыс.кв.м;

- детский сад на 60 мест - на первом этаже проектируемого многоквартирного многоэтажного жилого дома (III этап строительства);

- мастерская по ремонту мебели площадью 300,0.кв.м;

- здание многоэтажной парковки (ориентировочно в 8 этажей).

В проекте планировки территории отражены решения по благоустройству земельных участков, на которых предполагается размещение многоквартирных жилых домов.

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взап. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

Проектом предусмотрена организация парковочных мест, выделение зон детских и спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых.

1.3 Инженерные изыскания

При подготовке документации по планировке территории ООО «Юг-СтройФорт» выполнило инженерно-геодезические изыскания и предоставило топографический план масштаба 1:500 на проектируемый земельный участок в системе координат МСК-61.

Также ООО «ДонГеоИзыскания» были выполнены инженерно-геологические изыскания на земельном участке с кадастровым номером № 61:46:0010601:492 с предоставлением технического отчета по результатам.

Других изысканий на момент разработки проекта планировки территории не проводилось.

Из общедоступной информации выявлено:

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23.01-99, г. Батайск относится к III климатическому району, подрайону IIIВ: умеренно-теплый климат, характеризуется очень теплым летом, холодной зимой и интенсивными зимними ветрами. Средняя месячная температура самого холодного месяца – января – минус 6°С, самого теплого месяца – июля +22,8°С.

Максимум температур января –33°С, июля +40°С.

Среднегодовая температура +8,5°С.

Расчетная зимняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки – минус 22°С.

Продолжительность отопительного периода – с 15.10 по 15.04.

Количество осадков за ноябрь-март – 192 мм, апрель-октябрь – 309мм.

Преобладающее направление ветра – юго-восточное и восточное.

Согласно СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.04-85* г. Батайск характеризуется следующими данными:

– нормативная снеговая нагрузка на 1 м² горизонтальной поверхности земли для II-го снегового района $S_g = 0,84$ кПа;

– нормативное значение ветрового давления для III-го ветрового района $W_0 = 0,38$ кПа. Тип местности – В;

Нормативная глубина промерзания грунтов:

– для глинистых и суглинистых – 0,66м;

– для супесей, песков мелких и пылеватых – 1,01.

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взап. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

1.4 Рельеф

Рельеф участка неравномерный, сочетает равнинную местность, с незначительным уклоном, с холмами и котлованами. Рассматриваемый земельный участок имеет ярко выраженный уклон в юго-западном направлении.

Перепад высотных отметок по рельефу – от 0,34 м (юго-западной части территории) до 6,53 м – в восточной части.

Вертикальная планировка участка решена с учетом существующего рельефа местности, отметок по автодорогам, водоотвода от зданий.

На основании запросов и полученных ответов от:

- Донского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов (письмо №01-14/2144 от 14.09.2021), письмо №30-09736/21и от 13.10.2021;

- Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (Росгидромет);

- Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (№ 28.4-4.2.1/4820 от 13.09.2021г.),

границы водоохранной зоны, прибрежной полосы реки Малый Койсуг не установлены.

Данным проектом планировки территории предусмотрен отвод дождевых вод по лоткам автодорог, сброс их в ливневую канализацию проектируемую по улицам Половинко, 1-й Пятилетки и Ленинградская с дальнейшим сбором и очисткой стоков в предусматриваемых ППТ локальных очистных сооружениях.

Под локальные очистные сооружения проектом планировки территории зарезервирован земельный участок, размеры которого уточняются после определения объемов ливневых стоков и определения размеров ЛОС.

1.5 Улично-дорожная сеть

Создание улично-дорожной сети в проекте планировки территории выполняется с учетом сложившихся градостроительных условий.

В границах рассматриваемой территории предполагается создание улично-дорожной сети состоящей из магистральной улицы районного значения – улица Половинко; продление улицы районного значения – улицы 1-й

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

Пятилетки до пересечения ее с ул.Половинко; улицы и проезды в жилой застройке.

Улицы Половинко и 1-й Пятилетки приняты двух полосными, ширина одной полосы 3,5м; проезды в жилой застройки приняты шириной 4,5, 5 и 6м.

Въезды-выезды предусмотрены с учетом существующих, а также вновь формируемых участков, исходя из возможности обеспечения каждого из них независимыми подъездными путями, сокращения количества и площади сервитутов для организации внутриквартальных проездов.

На территории проектируемой жилой застройки предусмотрены открытые парковочные места для личных легковых автомобилей жителей многоквартирных жилых домов и автотранспорта посетителей жилой застройки.

В рамках создания улично-дорожной сети проектом планировки территории предусмотрено создание остановочных площадок на ул.Половинко, для общегородского автомобильного транспорта.

До реализации решений по расположению элементов улично-дорожной сети (организация въездов-выездов, установка дорожных знаков), принятых в данном проекте планировки территории, рекомендуется согласовать их с заинтересованными службами города Батайска, с целью обеспечения безопасности дорожного движения.

Также в проекте планировки территории предусмотрена сеть тротуаров для движения пешеходов.

Часть территории участков с кадастровыми номерами 61:46:0010601:3951 и 61:46:0010601:492 выделенная сервитутом под улично-дорожную сеть (ул. 1-й Пятилетки), согласно гарантийного письма ООО «Юг-Стройфорт» №2022-25/02 от 25.02.2022г. после строительства комплекса многоквартирных жилых домов (I и III этапы) должна быть передана на баланс муниципального образования «Город Батайск».

1.6 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение территории проектируемое.

В границе рассматриваемого элемента планировочной структуры транзитом проходят инженерные сети, а именно: кабельные электрические сети, высоковольтные линии электропередач напряжением 10кВ, ЛЭП напряжением до 1кВ, а также две ветки подземной напорной канализации.

При выполнении проекта планировки территории были определены предварительные нагрузки на электроснабжение, потребность в природном

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

газе, нагрузки на водоснабжение и водоотведение (см. приложения). В процессе подготовки проектной документации на отдельно взятый объект капитального строительства, расход энергетических ресурсов должен быть уточнен.

Существующие инженерные сети, попадающие в пятно застройки, подлежат выносу по отдельно разработанному проекту.

1.7 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В соответствии с действующим законодательством, проектом предусмотрены мероприятия по исключению вредного воздействия на окружающую среду.

Охрана, воспроизводство (рекультивация) и рациональное использование земельных ресурсов:

- рациональное размещение всех зданий и сооружений с площадками и проездами на предоставленных земельных участках;

- вертикальная планировка территории обеспечивает поверхностный организованный сток через дождеприёмные решетки с последующим сбросом в ливневую канализацию;

- сбор и временное хранение всех видов отходов в здании осуществляется с соблюдением санитарно-гигиенических нормативов;

- выполняется благоустройство территории с устройством твердого покрытия тротуаров, проездов, площадок с бортовым камнем, устраивается отмостка вокруг зданий;

- все спортивные площадки имеют специальное покрытие;

- посадка зеленых насаждений, обеспечивающих затенение, шумозащиту и улучшение окружающего микроклимата;

- восстановление растительного слоя на озеленяемой части территории - все свободные от застройки и площадок участки территории озеленяются.

Охрана и рациональное использование водных ресурсов:

- водоснабжение объектов осуществляется от централизованной системы водоснабжения;

| | |
|--------------|--|
| Инв. № подл. | |
| Подп. и дата | |
| Взаи. инв. № | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

- устанавливаются водомеры потребляемой воды;
- отвод канализационных стоков в централизованные сети городской канализации;
- дождевые стоки с кровли зданий отводятся в сеть ливневой канализации;

Охрана атмосферного воздуха обеспечивается следующими мероприятиями:

- соблюдение условий временного хранения хозяйственно-бытовых, пищевых и других отходов в местах складирования. Соблюдение периодичности вывоза хозяйственно-бытовых и пищевых отходов спецавтотранспортом на полигон ТБО;
- предусмотреть проектом рациональный воздухообмен во всех помещениях проектируемых зданий;
- централизованный регулярный полив и уборка территории;

Максимальные приземные концентрации по всем загрязняющим атмосферу веществам и группе суммации не превысят санитарных норм и будут являться допустимыми в расчетных контрольных точках жилой зоны за счет мероприятий и ограничений, определенных расчетами.

Инженерное обеспечение проектируемой территории предусматривается в соответствии с действующими нормами.

1.8 Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения

На рассматриваемой территории в целях создания комфортной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (далее – МГН) проектом планировки жилой застройки по возможности, в рамках разумного приспособления, решается задача безопасности путей движения и территорий проживания.

При последующих стадиях проектирования территории необходимо предусматривать поперечный уклон 2%, продольный уклон не более 5%, высоту бордюров по краям пешеходных путей – не менее 0,05м. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не должен превышать 0,015м. Перепад

| | |
|--------------|--|
| Инв. № подл. | |
| Подп. и дата | |
| Взаи. инв. № | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,025м.

1.9 Противопожарные мероприятия, мероприятия по ГО и ЧС

Противопожарные мероприятия по проекту планировки запроектированы в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Генеральным планом предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий с возможностью доступа пожарных с автолестницами или автоподъемников в любую квартиру или помещение. Расстояние от края проезда до стены зданий принято по СП 42.13330.2016 и СП 4.13130.2020, в этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередач и осуществлять рядовую посадку деревьев. Выдержаны нормативные противопожарные расстояния между зданиями.

Согласно учету, на проектируемой территории защитных сооружений для укрытия населения нет. Организации, отнесенные к категориям по гражданской обороне, вблизи и на участке проекта планировки отсутствуют. Медицинских учреждений с коечным фондом вблизи и на участке планировки нет. Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

Здания, проектируемые в границах ППТ не являются предприятиями, продолжающими или прекращающими функционирование в военное время.

В связи с тем, что проектируемые объекты не категоризируются по гражданской обороне, получение сигналов (распоряжений) оповещения ГО и информации от Главного управления МЧС России по Ростовской области, будет осуществляться в неавтоматизированном режиме - по сетям телефонизации, проводного радиовещания, телевидения (по специальным, предусмотренным регламентам и ступеням информирования населения в случае угрозы военных действий).

Эвакуационные мероприятия проводятся по территориально-производственному принципу. Эвакуация жителей проектируемого объекта,

| | | |
|--------------|--------------|---------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаим. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

осуществляется должностными лицами администрации города Батайска в соответствии с Планом эвакуации населения.

Задачи по повышению устойчивости работы источников водоснабжения и защите их от радиоактивных и отравляющих веществ решаются эксплуатационными службами водоснабжающих организаций.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

1.10 Расчет инсоляции зданий

При разработке проекта планировки территории для объектов капитального строительства были учтены результаты расчета инсоляции, взаимное влияние.

Расчет инсоляции был выполнен ООО «АСП» (ООО «АркадаСтройПроект»).

2. Положения об очередности планируемого развития территории

1-я очередь. Кадастровые и проектные работы.

1-й этап. Проведение кадастровых работ:

- разработка документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории);
- проведение публичных слушаний и утверждение документации по планировке территории;
- проведение кадастровых работ, предусмотренных проектом межевания территории.

| | |
|--------------|---------------|
| Инв. № | Взаим. инв. № |
| подл. | инв. № |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

2-я очередь. Выполнение инженерных изысканий, разработка проектной документации:

- Выполнение комплекса инженерных изысканий: инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических;

- Разработка проектной документации в т.ч. проекта перекладки транзитных сетей попадающих на застраиваемую территорию;

- Инженерно-геологические изыскания и проектная документация проходят техническую экспертизу на соответствие требованиям технических регламентов;

- Разработка рабочей документации.

3-я очередь. Строительство:

До начала строительства вынос инженерных сетей попадающих в пятно застройки

- 1-й этап: строительство многоквартирного 24-х этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже;

- 2-й этап: строительство многоэтажного (24 этажа) многоквартирного жилого дома, с размещением на первом этаже детского дошкольного учреждения на 60 мест;

- 3-й этап: строительство трех многоквартирных 24-х этажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже;

- 4-й этап: строительство многоквартирного многоэтажного (24 этажа) жилого дома, со встроенными помещениями общественного назначения;

- 5-й этап: строительство многоуровневой (8 этажей) парковки, ориентировочно на 288 машино-мест;

- 6-й этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения расположенными на первом этаже проектируемого дома;

- 7-й этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения расположенными на первом этаже проектируемого дома.

Участки для размещения трехэтажных жилых домов выделяются под строительство государственного и муниципального жилого фонда и будут освоены по мере выделения бюджетных средств.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также установленным (применительно к данной территории) правилами землепользования и за-

| | | |
|--------------|--------------|---------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаим. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

стройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Красные линии и линии градостроительного регулирования жилой застройки определены параметрами жилых улиц и проездов, а также с учетом размещения инженерных коммуникаций и проезжей частью.

На вновь формируемых участках предполагается разместить многоквартирные многоэтажные жилые дома и многоквартирные дома под социальное (муниципальное) жилье.

В одном из многоэтажных (II этап) жилых домов на первом этаже предполагается разместить встроенное помещение частного детского сада на 60 мест, также на первом этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома III этапа предполагается размещение медицинского консультативно-диагностического центра.

Расположение многоэтажных жилых домов позволяет сформировать единое дворовое пространство, защищенное от шума и выхлопных газов автотранспорта и организовать на этой территории: футбольное (баскетбольное) поле, детские площадки с детским игровым оборудованием и игровыми комплексами и спортивные площадки с установкой на них уличных тренажеров и другого спортивного оборудования.

Проектом предусматривается обеспечение многоквартирных жилых домов как открытыми парковочными местами, расположенными на отведенных под строительство многоквартирных домов земельных участках, так и строительство отдельно стоящего здания многоуровневой парковки.

В проекте даны координаты углов поворотов и пересечений красных линий. Координаты приведены в системе МСК-61.

3.1. Обоснование соответствия планируемых параметров нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
|--------------|--------------|--------------|

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

Формируемый земельный участок с условным номером 61:46:0010601:3У1 площадью 2230кв.м., предназначен для размещения трехэтажного много-квартирного жилого дома.

Образуемый земельный участок свободен от застройки. Через участок 61:46:0010601:3У1 транзитом проходят инженерные сети – линии электропередач (подземная прокладка) и две ветки напорной канализации, подлежащие выносу с участка до начала строительства по отдельно разработанному проекту согласованному с заинтересованными организациями.

На формируемом земельном участке предполагается разместить жилой дом с квартирами под муниципальное (социальное) жилье. Тогда согласно «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования г.Батайск» норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека составит 20кв.м.

Таким образом, количество жителей в многоквартирном жилом доме составит 68человек.

Общая площадь здания – 1715,00кв.м;

Общая площадь квартир – 1350кв.м;

Площадь застройки – 659,0кв.м.

Тогда, согласно таблице 1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», минимально допустимая площадь площадок отдыха, игровых спортивных, хозяйственных площадок, гостевых автостоянок на придомовой территории участка многоквартирного жилого дома на каждую 1000кв.м. суммарной площади всех квартир располагаемых в многоквартирном доме составляет:

- для игр детей – 35кв.м.;
- для отдыха взрослого населения – 5,0кв.м.;
- для занятий физкультурой – 100кв.м.;
- для хозяйственных целей – 15,0кв.м.;
- для выгула собак – 15,0кв.м.;
- для гостевых стоянок автомашин – 40,0кв.м
- минимально допустимая площадь озеленения территории земельного участка – 23кв.м. на 100кв.м. общей площади жилого дома на участке.

Согласно вышеперечисленным нормам площадь придомовых площадок на проектируемом участке должна быть не менее:

- для игр детей – 47,3кв.м. ППТ предусмотрена площадка – 48,0кв.м.;

| | |
|--------------|---|
| Инв. № инв. | № |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

- для отдыха взрослого населения - 7,0кв.м. ППТ предусмотрена площадка 14,0кв.м.;

- для занятий физкультурой - 135кв.м. ППТ предусмотрена площадка 135,0кв.м.;

- для хозяйственных целей/для выгула собак - 20,3/20,3кв.м. ППТ предусмотрена площадка 20,0/30,0кв.м.;

- минимальная площадь озеленения на участке жилой застройки должна составлять 438,0кв.м. ППТ предусмотрено - 540кв.м.;

- для гостевых стоянок автомашин - 54,0кв.м.

- парковочные места для хранения индивидуального автотранспорта жильцов многоквартирного жилого дома принимаем согласно таблице 6 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Батайск»» - 0,8кв.м на человека т.е. 0,8кв.м./чел*68чел=54,4кв.м.

Площадь одного парковочного места (без учета проезда) составляет - 12,5кв.м., таким образом, необходимо предусмотреть 5 машино-мест. Проектном планировании территории предусмотрено 6м/мест (80кв.м.) для парковки автомобилей жителей дома, одно из которых предназначено для МГН.

Согласно Приложения К СП 42.13330.2016 норма накопления твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом составляет:

- 190-225кг (900-1000л) с человека в год;

- смет с 1м² твердых покрытий улиц, площадей 5-15 кг (8-20л).

Общее количество бытовых отходов для проектируемого многоквартирного жилого дома составит:

$$68\text{чел.} \times 225\text{кг/чел.год} + 1450\text{м}^2 \times 15\text{кг/м}^2.\text{год} = 37050\text{кг/год}$$

$$37050\text{кг/год} / 365 = 102,0\text{кг/день}$$

или

$$68\text{чел.} \times 1000\text{л/год} + 1450\text{м}^2 \times 20\text{л/м}^2.\text{год} = 97000\text{л/год} \approx 97\text{м}^3/\text{год}$$

$$97\text{м}^3/\text{год} / 365 = 0,3\text{м}^3/\text{день};$$

Согласно ОСТ 22-1643-85 в среднем вместимость одного уличного контейнера объемом 0,75м³ составляет 350-400кг. Следовательно, для 102кг бытовых отходов в день достаточно установить один контейнер.

| | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|--------|------|--------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № | | | | |
| | | | Изм. | Кол.уч | Лист | № док. |

Образуемый земельный участок с условным номером 61:46:0010601:3У2 площадью 647кв.м., предназначен для размещения объекта бытового обслуживания населения (код 3.3), а именно цеха по ремонту мебели.

Ориентировочная площадь застройки цеха размещаемого на участке составит - 300кв.м.

Формируемый земельный участок свободен от застройки. Через участок 61:46:0010601:3У2 транзитом проходят - линии электропередач (подземная прокладка), подлежащие выносу с территории участка до начала строительства, по отдельно разработанному проекту согласованному с заинтересованными организациями.

Формируемый земельный участок с условным номером 61:46:0010601:3У3 площадью 2118кв.м., предназначен для размещения трехэтажного многоквартирного жилого дома.

На формируемом земельном участке находится нежилое здание, подлежащее сносу. Участок 61:46:0010601:3У3 свободен от инженерных сетей и зеленых насаждений.

На формируемом земельном участке предполагается разместить жилой дом с квартирами под муниципальное (социальное) жилье. Тогда согласно «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования г.Батайск» норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека составит 20кв.м.

Таким образом, количество жителей в многоквартирном жилом доме составит 68человек.

Общая площадь здания - 1715,0кв.м;

Общая площадь квартир - 1350кв.м;

Площадь застройки - 659,0кв.м.

Расчет минимально необходимого количества придомовых площадок выполняем согласно таблице 1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области».

Площадь придомовых площадок на проектируемом участке должна быть не менее:

- для игр детей - 47,3кв.м. ППТ предусмотрена площадка - 96,0кв.м.;

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--|--|--|--|--|--|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № | | | | | | |
| | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|--|------|
| | | | | | | 06-21/П-ППТ | | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |

- для отдыха взрослого населения - 7,0кв.м. ППТ предусмотрена площадка 36,0кв.м.;

- для занятий физкультурой - 135кв.м. ППТ предусмотрена площадка 140,0кв.м.;

- для хозяйственных целей/для выгула собак - 20,3кв.м. ППТ предусмотрена площадка 48,0кв.м.;

- минимальная площадь озеленения на участке жилой застройки должна составлять 438,0кв.м. Согласно ППТ площадь озелененной территории составляет 610,0кв.м.;

- для гостевых стоянок автомашин - 54,0кв.м.

- парковочные места для хранения индивидуального автотранспорта жильцов многоквартирного жилого дома принимаем согласно таблице 6 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Батайск»» - 0,8кв.м на человека т.е. 0,8кв.м./чел*68чел=54,4кв.м.

Площадь одного парковочного места (без учета проезда) составляет - 12,5кв.м., таким образом, необходимо предусмотреть 5 машино-мест. Проектом планировки территории предусмотрено 6м/мест (80кв.м.) для парковки автомобилей жителей дома, одно из которых предназначено для МГН.

Согласно Приложения К СП 4.2.13330.2016 норма накопления твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом составляет:

- 190-225кг (900-1000л) с человека в год;

- смет с 1м² твердых покрытий улиц, площадей 5-15 кг (8-20л).

Общее количество бытовых отходов для проектируемого многоквартирного жилого дома составит:

$$68\text{чел.} \times 225\text{кг/чел.год} + 1450\text{м}^2 \times 15\text{кг/м}^2.\text{год} = 37050\text{кг/год}$$

$$37050\text{кг/год} / 365 = 102,0\text{кг/день}$$

или

$$68\text{чел.} \times 1000\text{л/год} + 1450\text{м}^2 \times 20\text{л/м}^2.\text{год} = 97000\text{л/год} \approx 97\text{м}^3/\text{год}$$

$$97\text{м}^3/\text{год} / 365 = 0,3\text{м}^3/\text{день};$$

Согласно ОСТ 22-1643-85 в среднем вместимость одного уличного контейнера объемом 0,75м³ составляет 350-400кг. Следовательно, для 102кг бытовых отходов в день достаточно установить один контейнер.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
| | | |

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|------|--------|-------|------|

Проектом планировки территории предусмотрена одна площадка на два участка ЗУ1 и ЗУ3 для сбора бытовых отходов с установкой на ней двух мусороприемных контейнеров.

На существующем земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010601:492, площадью 5556,0кв.м, предполагается строительство многоквартирного 24-х этажного жилого дома (I-й этап).

Согласно таблице 1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», минимально допустимая площадь площадок отдыха, игровых спортивных, хозяйственных площадок, гостевых автостоянок на придомовой территории участка многоквартирного жилого дома (тип дома по уровню комфортности – жилье эконом-класса) на каждую 1000кв.м. суммарной площади всех квартир расположенных в многоквартирном доме составляет:

- для игр детей – 23,3кв.м.;
- для отдыха взрослого населения – 3,3кв.м.;
- для занятий физкультурой – 66,7кв.м.;
- для хозяйственных целей – 10,0кв.м.;
- для выгула собак – 10,0кв.м.;
- минимально допустимая площадь озеленения территории земельного участка – 23кв.м. на 100кв.м. общей площади жилого дома на участке;
- для гостевых стоянок автомашин – 26,7кв.м.

Согласно таблице 3 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области» минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Ориентировочно общая площадь жилого дома составит 15890кв.м;
Общая площадь квартир 10092,4кв.м.;
Площадь застройки – 909,0кв.м.
Количество жителей 253чел.

| | |
|--------------|---------------|
| Инв. № | Взаим. инв. № |
| подл. | инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |
| Инв. № подл. | Инв. № подл. |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

Согласно вышеназванным нормам площадь придомовых площадок на проектируемом участке должна быть:

- для игр детей – 235кв.м. ППТ предусмотрена площадка – 235,0кв.м.;
- для отдыха взрослого населения – 33,3кв.м. ППТ предусмотрена площадка 35,0кв.м.;

- для занятий физкультурой – 673,2кв.м. ППТ предусмотрена площадка для занятий физкультурой на отведенном земельном участке 616,0кв.м. и на прилегающей территории отведенной под благоустройство (земельный участок с условным кадастровым номером 61:46:0010601:3У11) – 58,0кв.м.;

- для хозяйственных целей/для выгула собак – 101,0кв.м. ППТ предусмотрена площадка для хозяйственных целей 24,0кв.м, т.к. рассматриваемый участок находится в непосредственной близости к реке Малый Койсуз то выгул собак предполагается осуществлять в прибрежной полосе реки.;

- минимальная площадь озеленения на участке жилой застройки должна составлять 3655,0кв.м. Т.к. жилая застройка находится непосредственной близости к р.Малый Койсуз (около 280м), то согласно ПЗЗ г.Батайск допускается сокращать требуемое озеленение на 30% т.е. озеленение территории должно быть не менее 2559,0кв.м.

На рассматриваемом земельном участке площадь озеленения (с учетом экопарковок, детских и спортивных площадок) составляет 2560,0кв.м.;

- для гостевых стоянок автомашин – 270,0кв.м. ППТ предусмотрена парковка площадью 270кв.м.;

- для постоянного хранения легковых автомобилей жителей необходимо предусмотреть 94 машино-места. Так как, в границах квартала рассматриваемого проектом планировки территории предусмотрено строительство многоэтажной парковки ориентировочно на 288 машино-мест, то количество парковочных мест на данном участке допускается сократить. Таким образом, на отведенном участке размещается 63 парковочных мест и 31 в паркинге на участке с кадастровым номером 61:46:0010601:5783.

Согласно Приложения К СП 42.13330.2016 норма накопления твердых бытовых отходов от жилых зданий (оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением, газом) и смета с улиц и площадок составляет:

$$253\text{чел.} \times 225\text{кг/чел.год} + 4400\text{м}^2 \times 15\text{кг/м}^2.\text{год} = 122950\text{кг/год}$$
$$122950\text{кг/год} / 365 = 337,0\text{кг/день}$$

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

или

$$253 \text{ чел.} \times 1000 \text{ л/год} + 4400 \text{ м}^2 \times 20 \text{ л/м}^2 \cdot \text{год} = 341000 \text{ л/год} \approx 341 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$341 \text{ м}^3/\text{год} / 365 = 0,94 \text{ м}^3/\text{день};$$

Согласно ОСТ 22-1643-85 в среднем вместимость одного уличного контейнера объемом 0,75 м³ составляет 350-400 кг. Следовательно, для 341 кг бытовых отходов в день необходимо установить один контейнер.

Проектом планировки территории предусмотрена площадка для сбора ТБО с установкой на ней трех контейнеров.

На существующем земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010601:3У4, площадью 5489,0 кв.м., предполагается строительство многоквартирного 24-х этажного жилого дома (II-й этап).

Согласно таблице 1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», минимально допустимая площадь площадок отдыха, игровых спортивных, хозяйственных площадок, гостевых автостоянок на придомовой территории участка многоквартирного жилого дома (тип дома по уровню комфортности – жилье эконом-класса) на каждую 1000 кв.м. суммарной площади всех квартир располагаемых в многоквартирном доме составляет:

- для игр детей – 23,3 кв.м.;
- для отдыха взрослого населения – 3,3 кв.м.;
- для занятий физкультурой – 66,7 кв.м.;
- для хозяйственных целей – 10,0 кв.м.;
- минимально допустимая площадь озеленения территории земельного участка – 23 кв.м. на 100 кв.м. общей площади жилого дома на участке;
- для выгула собак – 10,0 кв.м.;
- для гостевых стоянок автомашин – 26,7 кв.м.

Согласно таблице 3 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области» минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

| | | | | | |
|--------|---------------|------|--------|-------|------|
| Инв. № | Взаим. инв. № | | | | |
| подл. | инв. № | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |

Ориентировочно общая площадь жилого дома составит 19949 кв.м;

Общая площадь квартир 10712 кв.м.;

Площадь застройки – 874,0 кв.м.

Количество жителей 281 чел.

Согласно вышеназванным нормам площадь придомовых площадок на проектируемом участке должна быть:

- для игр детей – 250 кв.м.;
- для отдыха взрослого населения – 35,0 кв.м.;
- для занятий физкультурой – 715 кв.м.;

Площадки благоустройства (детские, спортивные, площадки для отдыха взрослых) для проектируемого жилого дома на участке с условным номером 61:46:0010601:3У4 размещаются на прилегающем участке с условным номером 61:46:0010601:3У5, общей площадью этих площадок составляет 1000,0 кв.м.

- для хозяйственных целей/для выгула собак – 107,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка для хозяйственных целей 21,0 кв.м. Т.к. рассматриваемый участок находится в непосредственной близости к реке Малый Койсуз, то выгул собак предполагается осуществлять в прибрежной полосе реки;

- для гостевых стоянок автомашин – 280,0 кв.м.;

- для постоянного хранения легковых автомобилей жителей необходимо предусмотреть 104 машино-места. Так как, в границах квартала, рассматриваемого проектом планировки территории, предусмотрено строительство многоэтажной парковки ориентировочно на 288 машино-мест, то количество парковочных мест на данном участке допускается сократить. Таким образом, на отведенном участке размещается 40 парковочных мест и 64 в паркинге на участке с кадастровым номером 61:46:0010601:5783.

- минимальная площадь озеленения на участке жилой застройки должна составлять 4588,0 кв.м. Т.к. жилая застройка примыкает к прибрежной полосе р. Малый Койсуз (пешеходная доступность около 270 м) согласно ПЗЗ г. Батайска допускается сокращать требуемое озеленение на 30% т.е. озеленение территории должно быть не менее 3212,0 кв.м.

На рассматриваемом земельном участке площадь озеленения (с учетом экопарковок, детских и спортивных площадок) составляет 1790,0 кв.м.;

Нехватка озеленения на участке с условным номером 61:46:0010601:3У4 в количестве 1420,0 кв.м. компенсируется устройством вертикального озеле-

| | |
|--------|---------------|
| Инв. № | Взаим. инв. № |
| подл. | инв. № |
| Изм. | Кол.уч |
| Лист | № док. |
| Подп. | Дата |

На существующем земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010601:3951, площадью 14147,0 кв.м. предполагается строительство трех многоквартирных 24-х этажных жилых домов (III-й этап).

Расчет минимальной площади площадок на придомовой территории участка многоквартирного жилого дома выполняем согласно таблице 1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», (тип дома по уровню комфортности – жилье эконом-класса).

Предельные значения минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей принимаем согласно таблице 3 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области» из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Суммарная общая площадь трех многоквартирных жилых домов составит 55790,25 кв.м;

Суммарная площадь квартир (в 3-х домах) 31525,20 кв.м.;

Площадь застройки (3-х домов) – 2657,0 кв.м.

Количество жителей 815 чел.

Согласно вышеназванным нормам площадь придомовых площадок на проектируемом участке должна быть:

- для игр детей – 735,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка – 740,0 кв.м.;

- для отдыха взрослого населения – 104,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка 110,0 кв.м.;

- для занятий физкультурой – 2103,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка для занятия физкультурой на отведенном земельном участке – 1732,0 кв.м. и на земельном участке с условным кадастровым номером 61:46:0010601:3411 площадью 869,0 отведенном под благоустройство – 371,0 кв.м.;

- для хозяйственных целей/для выгула собак – 315,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка для хозяйственных целей 250,0 кв.м. Т.к. рассматриваемый участок находится в непосредственной близости к реке Малый Койсуго выгул собак предполагается осуществлять в прибрежной полосе реки;

- минимальная площадь озеленения на участке жилой застройки должна составлять 12832,0 кв.м. Т.к. жилая застройка находится в непосред-

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

ственной близости к прибрежной полосе р.Малый Койсуз (менее 200м), то согласно ПЗЗ г.Батайск допускается сокращать требуемое озеленение на 30% т.е. озеленение территории должно быть не менее 8982,0кв.м.

На рассматриваемом земельном участке площадь озеленения (с учетом экопарковок, детских и спортивных площадок) составляет 6000,0кв.м. Нехватка минимального озеленения территории в количестве 2982,0кв.м. компенсируется устройством вертикального озеленения на данном участке – арок из вьющихся растений, посадкой многолетних цветов, декоративных деревьев и кустарников в кадках и горшках, а также озеленением площадью 662,0,0кв.м. на участке с условным номером 61:46:0010601:3У10 и площадками организуемыми (путем наложения сервитута) как внутриквартальные игровые и спортивные площадки общего пользования на участках с кадастровыми номерами 61:46:0010601:5784 и 61:46:0010601:3951;

- для гостевых стоянок автомашин – 842,0кв.м. ППТ предусмотрена парковка площадью 845,0кв.м.;

- для постоянного хранения легковых автомобилей жителей необходимо предусмотреть 302 машино-места (из расчета 370м/мест на 1000 жителей). Так как, в границах квартала рассматриваемого проектом планировки территории предусмотрено строительство многоэтажной парковки для проектируемого квартала ориентировочно на 288 машино-мест, а так же предусмотрены земельные участки для размещения на них открытых парковочных мест, то количество парковочных мест на данном участке допускается сократить.

Таким образом, на отведенном участке размещаем 64 парковочных места, на участках с условными номерами 61:46:0010601:3У10 и 61:46:0010601:3У9 размещаем 15 и 88 м/мест соответственно, остальные 135 машино-мест размещаем в паркинге на участке с кадастровым номером 61:46:0010601:5783.

На первом этаже одного из проектируемых многоэтажных многоквартирных жилых домов предполагается разместить медицинский центр на 40 посещений в смену. Так как, предполагается что данный медицинский центр преимущественно будут посещать жители проектируемых многоквартирных жилых домов, то парковка для посетителей и медицинского персонала предусмотрена на гостевых парковках жилого дома.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

Согласно Приложения К СП 42.13330.2016 норма накопления твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом и смета с улиц и площадок составит:

$$815 \text{ чел.} \times 225 \text{ кг/чел.год} + 10700 \text{ м}^2 \times 15 \text{ кг/м}^2 \cdot \text{год} = 343875 \text{ кг/год}$$

$$343875 \text{ кг/год} / 365 = 943 \text{ кг/день}$$

или

$$815 \text{ чел.} \times 1000 \text{ л/год} + 10700 \text{ м}^2 \times 20 \text{ л/м}^2 \cdot \text{год} = 1029000 \text{ л/год} \approx 1029 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$1029 \text{ м}^3/\text{год} / 365 = 2,82 \text{ м}^3/\text{день};$$

Согласно ОСТ 22-1643-85 в среднем вместимость одного уличного контейнера объемом 0,75 м³ составляет 350-400 кг.

Следовательно, для 943 кг бытовых отходов в день необходимо установить $943 \text{ кг} / 350 \text{ кг} = 3$ контейнера.

Проектом планировки территории предусмотрено устройство двух площадок для сбора ТБО с установкой по два контейнера на каждой.

Земельный участок номер **61:46:0010601:345**, площадью 1235,0 кв.м., формируется путем объединения существующих участков с кадастровыми номерами: 61:46:0010601:5755, 61:46:0010601:4028, 61:46:0010601:4027, 61:46:0010601:42, 61:46:0010601:517 после того как часть площадей этих участков будет использована для организации улицы городского значения.

Земельный участок номер **61:46:0010601:345** предназначен под размещение площадок благоустройства (детских, спортивных, площадок отдыха взрослого населения) для многоквартирного многоэтажного жилого дома проектируемого на участке с условным номером 61:46:0010601:344 (II этап строительства).

В связи с отсутствием на территории вновь формируемого земельного участка объектов IV и V классов опасности проектом планировки территории предполагается изменить зону градостроительного регламента действующую на данном участке с П1 – «зона производственно-коммунальных объектов IV – V класса опасности» на зону ЖЗ – «застройка среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами», с последующим внесением соответствующих изменений в ПЗЗ г.Батайска.

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взап. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

На существующем земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010601:5784, площадью 6782,0 кв.м., предполагается строительство многоквартирного 24-х этажного жилого дома (IV-й этап).

Расчет минимальной площади площадок на придомовой территории участка многоквартирного жилого дома выполняем согласно таблице 1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», (тип дома по уровню комфортности – жилье эконом-класса).

Предельные значения минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей принимаем согласно таблице 3 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области» из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Площадь многоквартирного жилого дома составит 15890,3 кв.м;

Общая площадь квартир 10092,4 кв.м.;

Площадь застройки – 909,0 кв.м.

Количество жителей 253 чел.

Согласно вышеуказанным нормам площадь придомовых площадок на проектируемом участке должна быть:

- для игр детей – 235,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка – 300,0 кв.м.;
- для отдыха взрослого населения – 33,3 кв.м. ППТ предусмотрена площадка 50,0 кв.м.;
- для занятий физкультурой – 673,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка 1375,0 кв.м.;
- для хозяйственных целей/для выгула собак – 101,0 кв.м. ППТ предусмотрена площадка 202,0 кв.м.;
- минимальная площадь озеленения на участке жилой застройки должна составлять 3655,0 кв.м. Т.к. жилая застройка примыкает к прибрежной полосе р.Малый Койсуг допускается сокращать требуемое озеленение на 30% т.е. озеленение территории составляет 2559,0 кв.м. На рассматриваемом земельном участке площадь озеленения составляет 3202,0 кв.м.;
- для гостевых стоянок автомашин – 270,0 кв.м.;
- для постоянного хранения легковых автомобилей жителей необходимо предусмотреть 94 машино-места (из расчета 370 м/мест на 1000 жителей). Так как, в границах квартала рассматриваемого проектом планиров-

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № |
| | | |

ки территории предусмотрено строительство многоэтажной парковки ориентировочно на 288 машино-мест, то количество парковочных мест на данном участке допускается сократить. Таким образом, на отведенном земельном участке размещается 51 парковочное место и 43 в паркинге на участке с кадастровым номером 61:46:0010601:5783.

Согласно Приложения К СП 42.13330.2016 норма накопления твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом и смета с улиц и площадок составляет:

$$253 \text{ чел.} \times 225 \text{ кг/чел.год} + 5660 \text{ м}^2 \times 15 \text{ кг/м}^2 \cdot \text{год} = 141825 \text{ кг/год}$$

$$141825 \text{ кг/год} / 365 = 389 \text{ кг/день}$$

или

$$253 \text{ чел.} \times 1000 \text{ л/год} + 5660 \text{ м}^2 \times 20 \text{ л/м}^2 \cdot \text{год} = 366200 \text{ л/год} \approx 366 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$366 \text{ м}^3/\text{год} / 365 = 1,00 \text{ м}^3/\text{день};$$

Согласно ОСТ 22-1643-85 в среднем вместимость одного уличного контейнера объемом 0,75 м³ составляет 350-400 кг.

Следовательно, для 389 кг бытовых отходов в день необходимо установить 2 контейнера. Проектом планировки территории предусмотрена площадка для сбора ТБО с установкой на ней двух контейнеров

На существующем земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010601:5783, площадью 3809,0 кв.м, предполагается строительство многоэтажного здания парковки (V-й этап)

Одним из основных видов разрешенного использования для данного участка согласно ПЗЗ г.Батайска является «размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта (код 7.2)».

Количество парковочных мест - ориентировочно 288 машино-мест в здании парковки и 21 машино-место на открытой уличной парковке на участке;

Количество этажей - 8;

Площадь застройки - 1716,0 кв.м.

Согласно таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объек-

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взаи. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

тов” разрыв от проектируемого здания автостоянки вместимостью до 300 машино-мест до:

- фасадов жилых домов и торцов с окнами – не менее 35м;
- торцов жилых домов без окон – не менее 25м;
- до территории площадок для отдыха, игр и спорта, детских площадок – не менее 50м.

В перспективе, в границах проекта планировки территории предполагается строительство еще двух многоквартирных многоэтажных (24 этажа) жилых домов:

- на формируемом земельном участке, площадью 6629,0кв.м., с кадастровым номером **61:46:0010601:3У6** предполагается строительство многоквартирного 24-х этажного жилого дома.

Суммарная общая площадь многоквартирного жилого дома составит 15890,3кв.м;

Общая площадь квартир 10092,4кв.м.;

Площадь застройки – 756,0кв.м

Количество жителей 253чел.

- на формируемом земельном участке, площадью 5339кв.м, с кадастровым номером **61:46:0010601:3У7** предполагается строительство многоквартирного 24-х этажного жилого дома.

Суммарная общая площадь многоквартирного жилого дома составит 15890,3кв.м;

Общая площадь квартир 10092,4кв.м.;

Площадь застройки – 756,0кв.м

Количество жителей 253чел.

Расчет минимальной площади площадок на придомовой территории участков многоквартирного жилого дома выполняем согласно таблице 1 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области», (тип дома по уровню комфортности – жилье эконом-класса).

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков для многоэтажной застройки принимаем по таблице 2 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Ба-

| | | |
|--------------|--------------|---------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаим. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

тайск» Ростовской области» – 23кв.м. на 100кв.м общей площади жилых домов на участке.

Предельные значения минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей принимаем согласно таблице 3 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области» из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Требуемые и фактические площади придомовых площадок благоустройства придомовой территории приведены в таблице 4.

Таблица 4

| Наименование площадки благоустройства придомовой территории | Земельный участок с кад.№ 61:46:0010601:346 | | Земельный участок с кад.№ 61:46:0010601:347 | |
|---|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| | Нормативная площадь, м ² | Фактическая площадь, м ² | Нормативная площадь, м ² | Фактическая площадь, м ² |
| Площадка для игр детей | 235,0 | 247,0 | 235,0 | 255 |
| Площадка для отдыха взрослых | 33,3 | 175 | 33,3 | 43,0 |
| Площадка для занятия физкультурой | 673,0 | 675,0 | 673,0 | 690,0 |
| Площадка для хозяйственных целей (выгула собак) | 101,0 | 120,0 | 101,0 | 120 |
| Площадь эко-парковок | | 207,0 | | 302,0 |
| Площадь озеленения | 3655,0– 30%=2559,0 | 2936,0 | 3655,0– 30%=2559,0 | 2383,0 |
| Площадь озеленения с учетом | | 3143,0 | | 2685,0 |

Инв. № подл.
Подп. и дата
Взап. инв. №

06-21/П-ППТ

Лист

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

| | | | | |
|---|-----------|----------|-----------|----------|
| экопарковок | | | | |
| Для гостевых стоянок автомашин | 270,0 | 270,0 | 270,0 | 270,0 |
| для постоянного хранения легковых автомобилей жителей | 94м/места | 83м/мест | 94м/места | 67м/мест |

Нехватка парковочных мест (11 машино-места для участка 61:46:0010601:346 и 27 машино-мест для участка 61:46:0010601:347) компенсируется машино-местами на открытой парковке на участке с условным номером 61:46:0010601:349 (10 машино-мест) и 28 машино-мест (4 из них на открытой стоянке) размещаем в паркинге на участке с расположенным в шаговой доступности от участков перспективной застройки.

Таким образом после размещения всех требуемых расчетами парковочных мест для проектируемых многоквартирных многоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010601:5783 остается резерв свободных парковочных мест в количестве 8 машино-мест.

В площадь озелененной территории включены детские и спортивные площадки с покрытием из резиновой крошки, площадки для выгула собак с травяным покрытием из растений устойчивых к вытаптыванию, площадка для отдыха взрослых с покрытием из тротуарной плитки. Общая площадь этих площадок не превышает 20% от площади участка застройки.

Согласно пункта 6 статьи 23 «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области»: «при застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.»

Т.к. рассматриваемый участок примыкает к прибрежной полосе реки м.Койсуг то в проекте планировки территории допускается сократить площадь озеленения на участках строительства жилых домов не более чем на 30%.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

Таким образом, требуемая общая площадь озеленения для участков :3У6 и :3У7 должна быть не менее 5118,0кв.м., согласно проекту планировки территории общая площадь озеленения на данных участках составит 5828,0кв.м.

Согласно Приложения К СП 4.13330.2016 норма накопления твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом и смета с улиц и площадок для двух домов размещенных на участках 3У6 и 3У7 составит:

$$(253+253)\text{чел.}\times 225\text{кг}/\text{чел.год} + (4350+5760)\text{м}^2\times 15\text{кг}/\text{м}^2.\text{год} = 265500\text{кг}/\text{год}$$

$$265500\text{кг}/\text{год} / 365 = 727\text{кг}/\text{день}$$

или

$$(253+253)\text{чел.}\times 1000\text{л}/\text{год} + (4350+5760)\text{м}^2\times 20\text{л}/\text{м}^2.\text{год} = 708200\text{л}/\text{год} \approx$$

$$708\text{м}^3/\text{год}$$

$$708\text{м}^3/\text{год}/365 = 1,94\text{м}^3/\text{день};$$

Согласно ОСТ 22-1643-85 в среднем вместимость одного уличного контейнера объемом 0,75м³ составляет 350-400кг.

Следовательно, для 727кг бытовых отходов в день необходимо установить 3 контейнера. Проектом планировки территории для участков с условными номерами 61:46:0010601:3У6 и 61:46:0010601:3У7 предусмотрена единая площадка для сбора ТБО с установкой на ней 4-х контейнеров.

Формируемый земельный участок с условным номером 61:46:0010601:3У8, площадью 536,0кв.м., формируется из земель населенного пункта находящихся в муниципальной собственности.

Земельный участок 61:46:0010601:3У8 предназначен для устройства внутриквартального проезда общего пользования в зоне жилой застройки.

Формируемый земельный участок с условным номером 61:46:0010601:3У9, площадью 3006,0кв.м., формируется из земель населенного пункта находящихся в муниципальной собственности.

Земельный участок 61:46:0010601:3У9 предназначен для организации парковочных мест для проектируемой застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взап. инв. № |
| | Подп. и дата |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
| | | | | | | | |

Формируемый земельный участок с условным номером **61:46:0010601:3У10** площадью 1582,0 кв.м. формируется из земель населенного пункта находящихся в муниципальной собственности.

Земельный участок **61:46:0010601:3У10** предназначен для организации проезда и парковочных мест для проектируемой застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Формируемый земельный участок с условным номером **61:46:0010601:3У11** площадью 869,0 кв.м. формируется из земель населенного пункта находящихся в муниципальной собственности.

На данном земельном участке предполагается разместить площадки благоустройства, а именно: площадки для игр детей, отдыха взрослых, открытые площадки для занятия спортом, а также зеленые насаждения (код 12.0.2).

3.2. Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности рассматриваемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчет показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»» минимальный норматив обеспеченности населения объектами социально-культурного обслуживания:

- дошкольными образовательными учреждениями - 71 место на 1000 человек;
- общеобразовательными учреждениями - 108 мест на 1000 человек;
- учреждения здравоохранения:
 - а) больничными учреждениями - 134,7 коек на 10 тыс. жителей;
 - б) амбулаторно-поликлиническими учреждениями 181, посещение в смену на 10 тыс. жителей;
 - в) аптеки 1 на 10 тыс. жителей.

| | |
|--------------|---------------|
| Инв. № | Взаим. инв. № |
| подл. | инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |
| Инв. № подл. | Инв. № подл. |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

- объекты физической культуры и спорта:

а) спортивные залы 70м² площади пола на 1тыс. человек;

б) бассейны крытые и открытые общего пользования 20м² зеркала воды на 1 тыс.человек;

в) плоскостные сооружения 1949,0м² на 1тыс.человек.

Общее количество жителей многоквартирных жилых домов в границе проекта планировки территории составляет 2244 человека.

Расчет потребности населения жилого квартала в границах проекта планировки территории в объектах социально-культурного обслуживания населения приведен в таблице 5.

Таблица 5

| Наименование | Нормативный показатель на 1 тыс.чел. | Требуется по расчету | Имеется в квартале ППТ | Принято в проекте | Вид доступности |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|--|
| Объекты в области образования | | | | | |
| Детские дошкольные учреждения, мест | 71 | 159,3 | - | 60 | В границе ППТ на первом этаже проектируемого жилого дома (II этап) предполагается размещение ДДУ на 60 мест; Также предполагается строительство ДДУ на 240 мест в шаговой доступности (100м) от рассматриваемого ППТ участка |
| Общеобразовательные учреждения, мест | 108 | 243 | - | 243 | Строящаяся школа (ул.Огородная, 78) транспорт. 2,5км (8мин.); |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № |
| | | |

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |

06-21/П-ППТ

Лист

Сущ. школа №5, 1,5км

Объекты в области физической культуры и массового спорта

| | | | | | |
|--|--------|--------|---|--|---|
| Спортивные залы, м² площади пола на 1тыс.чел. | 70 | 157,10 | - | | Сущ. спорт. Центр ул.Северный массив 4/2 (транспорт 8мин) |
| Плавательные бассейны, м² зеркала воды | 20 | 44,90 | - | | Сущ. бассейн ул.Огородная, 76 (транспорт 5мин, 2 км) |
| Плоскостные физкультурно-спортивные сооружения, м² | 1949,0 | 4374,0 | - | | Стадион «Локомотив» 4,7км, 13 мин |

Учреждения здравоохранения, социального обеспечения

| | | | | | |
|---|-------|----|---|---|---|
| Больничные учреждения (стационары), коек | 13,47 | 30 | - | | Городская больница, транспорт - 3км, 9мин |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения, посещений | 18,15 | 41 | - | | Городская больница, Детская поликлиника, транспорт - 3км, 9мин |
| Аптеки, шт | 0,1 | | - | 1 | В границе ППТ на первом этаже проектируемого жилого дома (II этап); |

Учреждения культуры

| | | | | | |
|--------------------------------------|-----|-------|--|--|---|
| Культурно-досуговые учреждения, мест | 50 | 112,2 | | | Музей истории Батайска, кинотеатр, транспорт 4,5км, 11мин |
| Библиотечный фонд, число книг | 225 | 505,0 | | | Библиотека №2 15мин, 1,3км |

В границах проекта планировки территории планируется размещение транспортной инфраструктуры:

Взап. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

зеленые насаждения. В ассортимент следует включать деревья, устойчивые к загазованности: каштан, липа, клен остролистный и др.

Ассортимент древесно-кустарниковых пород, рекомендуемых для озеленения:

Деревья: туя восточная, биота восточная, ель голубая, сизая, сосна крымская, туя западная, береза бородавчатая и плакучая, дуб красный и черешчатый, ива плакучая, вавилонская, клен остролистный, клен серебристый, рассеченолистный, каштан конский, липа крупнолистная, орех черный, платан кленолистный, рябина обыкновенная, тополь пирамидальный и другие.

Кустарники: барбарис обыкновенный, дерен кроваво-красный, калина «бульдонеж», снежноягодник белый, сирень, можжевельник, и т.д.

Для вертикального озеленения: глициния китайская, виноград девичий пятилисточковый, плющ обыкновенный, плетистые розы, клематисы.

Декоративные газоны:

а) райграс пастбищный – 40%, мятлик луговой – 15%, тимофеевка – 15%, овсяница – 15%, овсяница тонколистая – 15%;

б) райграс пастбищный – 10%, мятлик луговой – 10%, овсяница красная – 30%, овсяница луговая – 50%.

Для спортплощадок:

Мятлик луговой – 10%, овсяница красная – 40 %, овсяница луговая – 10%, полевица белая – 40%.

Цветочные растения:

Астры, тегетис, бегония вечноцветущая, дельфиниум, ромашка, львиный зев, петунья, портулак, сальвия блестящая, виола, гвоздика турецкая, георгина однолетняя, нарциссы, тюльпаны, пионы, розы, рудбекия и др.

3.4. Объекты культурного наследия

Объекты культурного наследия на участке разработки проекта планировки территории отсутствуют.

В радиусе двухсот метров от границ ППТ объекты культурного наследия отсутствуют.

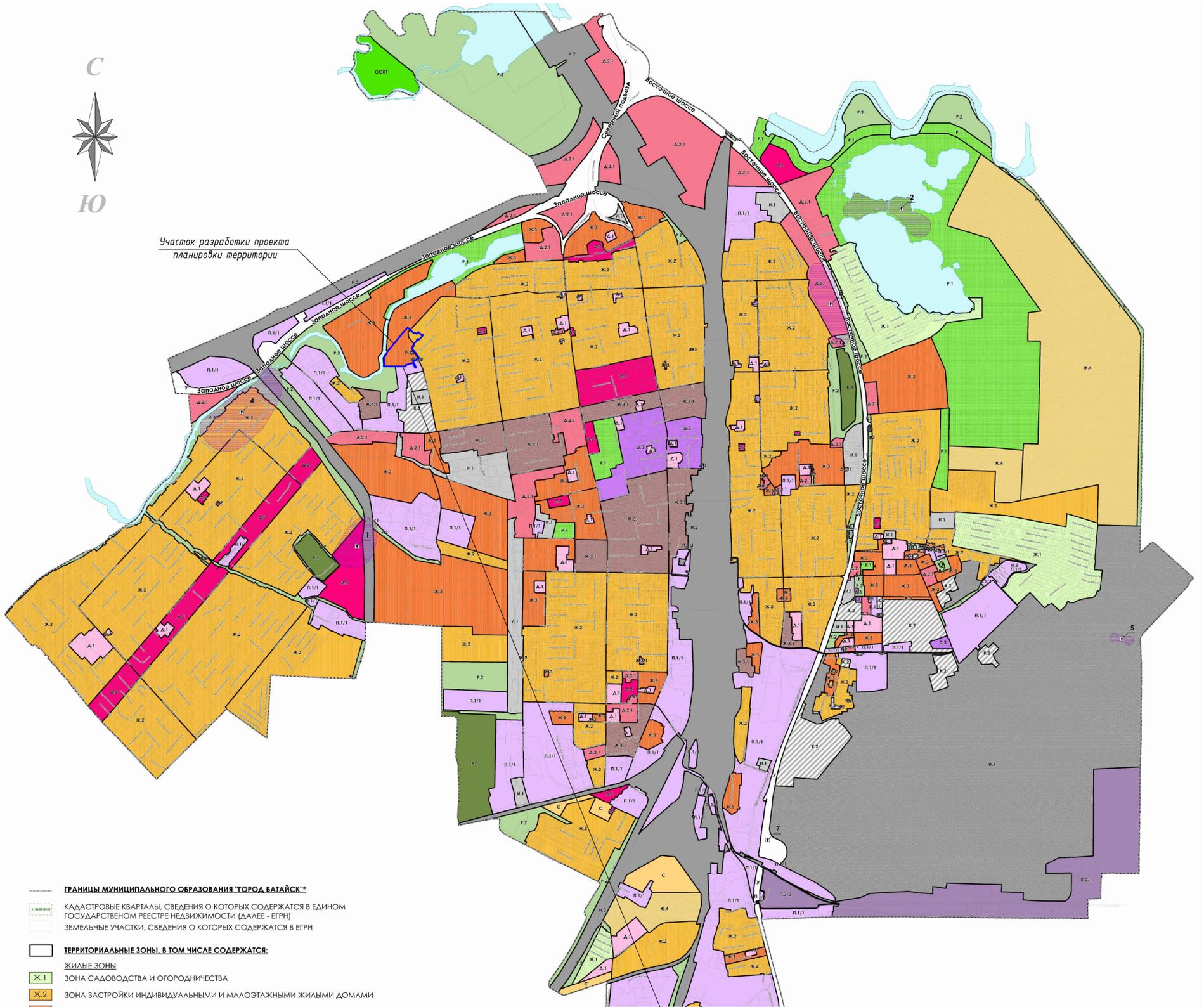
4. Развитие инженерно-технической инфраструктуры.

| | |
|--------------|---------------|
| Инв. № | Взаим. инв. № |
| подл. | инв. № |
| Подп. и дата | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 06-21/П-ППТ | Лист |
|------|--------|------|--------|-------|------|-------------|------|

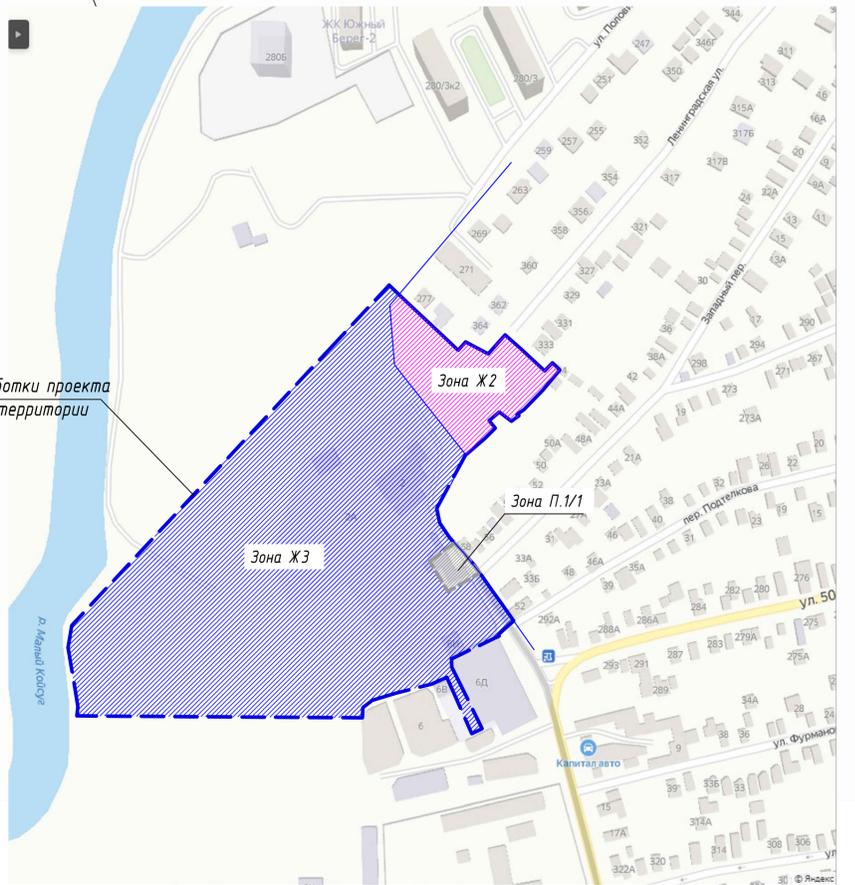


Участок разработки проекта
планировки территории



- ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОДА БАТАЙСК"**
- КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ (ДАЛЕЕ - ЕГРН)
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕГРН
- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ СОДЕРЖАТСЯ:**
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж.1 ЗОНА САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА
 - Ж.2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
 - Ж.3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
 - Ж.3.1 ЗОНА РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж.4 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- Д.1 ЗОНА СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ
 - Д.2 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Д.2.1 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - Д.3 ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- П.1/1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ
 - П.1/2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ
 - П.2/1 ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА
 - И.1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ САНИТАРНОЙ ОЧИСТКИ
 - И.2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
 - И.3 ЗОНА РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНО-ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - У ЗОНА ГОРОДСКИХ СКОРОСТНЫХ ДОРОГ, МАГИСТРАЛЕЙ ГОРОДСКОГО И РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
- ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**
- Р.1 ЗОНА ПАРКОВ, НАБЕРЕЖНЫХ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ
 - Р.2 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- С ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- К.1 ЗОНА КЛАДБИЩ
 - К.2 ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА
- ЗОНЫ ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- ЗОНА ОСОБО-ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ - ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРИРОДНОГО ЗАКАЗНИКА "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ"
- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**
- ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:
1. МЕСТОАХОЖДЕНИЕ "КОЙСУГ"
 2. ПОСЕЛЕНИЕ "ЗАЛИВНОЕ"
 3. ПОСЕЛЕНИЕ "БАТАЙСКОЕ Г"
 4. ПОСЕЛЕНИЕ "БАТАЙ Г"
 5. КУРГАННЫЙ МОГИЛЬНИК "СОВЕТСКАЯ РОССИЯ XI"
- РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:
6. ПАМЯТНИК ЛЕПЧИКАМ (САМОЛЕТ)
 7. ПАМЯТНИК ОСВОБОДИТЕЛЯМ Г. БАТАЙСКА (ТАНК Т-34)
- ТЕРРИТОРИИ, ДЕЙСТВИЕ РЕГЛАМЕНТОВ НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ**
- ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
 - ВОДОЕМЫ, ВОДОТОКИ

Участок разработки проекта
планировки территории



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

| | | | | |
|---|--------|------|--------|-------------------------------|
| 06-21/П - ПМТ | | | | |
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | №Док. | Подп. |
| ГАП | Байдак | Зай | | |
| Разраб. | Конева | Иль | | |
| Планировка территории (материалы по обоснованию) | | | Стадия | Лист |
| | | | П | 1 |
| Схема расположения элементов планировочной структуры в границах территории муниципального образования г.Батайска. | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону |



Условные обозначения:

-  - Направление движение автотранспорта
-  - Проектируемые парковки для индивидуального транспорта
-  - Граница проекта планировки территории;
-  - Границы земельных участков;

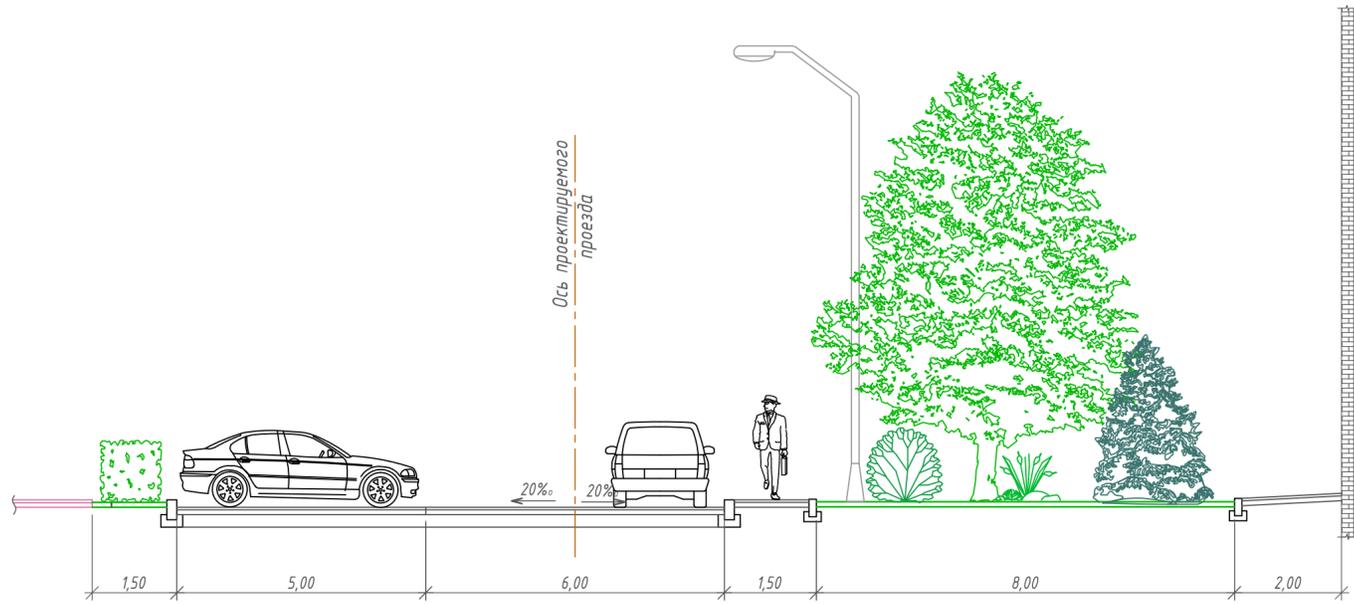
1. Параллельно с движением транспорта предусмотрено движение пешеходов по проектируемым тротуарам.
2. Поперечный профиль улиц (сечения 1-1, 2-2, 3-3) приведены на листе 3.

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

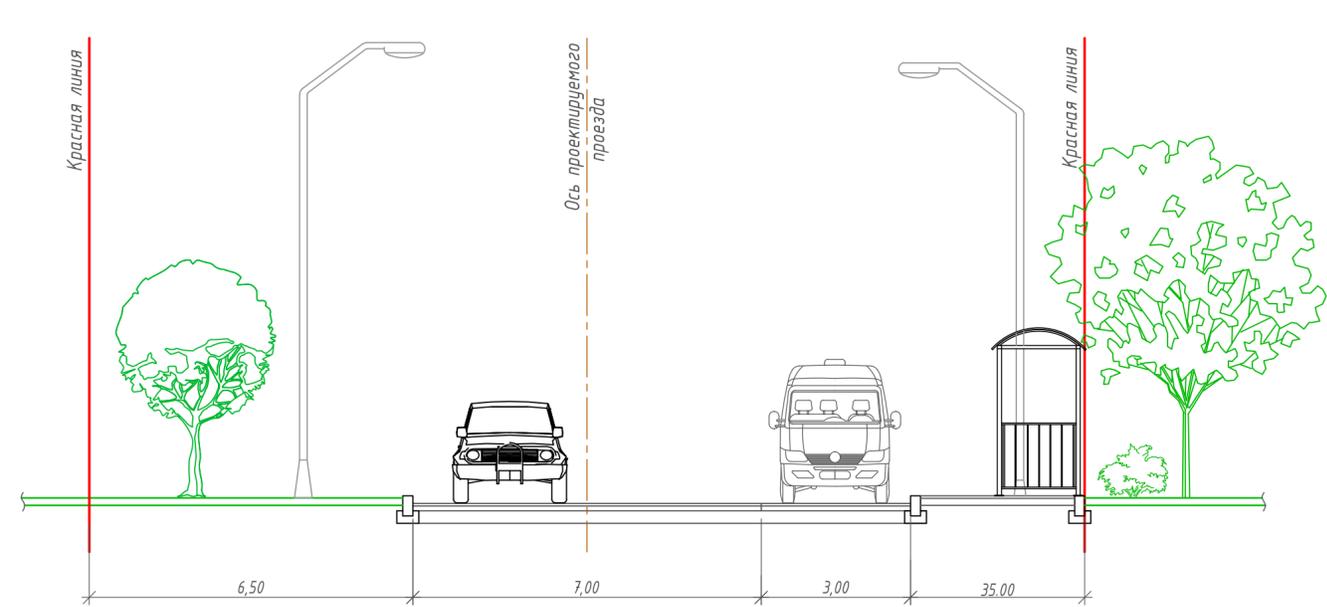
| | | | | | |
|--|--------|------|-------|-------------------------------|------|
| 06-21/П - ППТ | | | | | |
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | | |
| Изм. | Кол.ч/ | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| ГАП | Байдек | | | | |
| Разраб. | Конева | | | | |
| Планировка территории (материалы по обоснованию) | | | | Стадия | Лист |
| | | | | П | 2 |
| Схема организации улично-дорожной сети, схема организации движения транспорта и пешеходов. М1:1000 | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | |
| Формат А1 | | | | | |

Схема поперечных профилей улиц

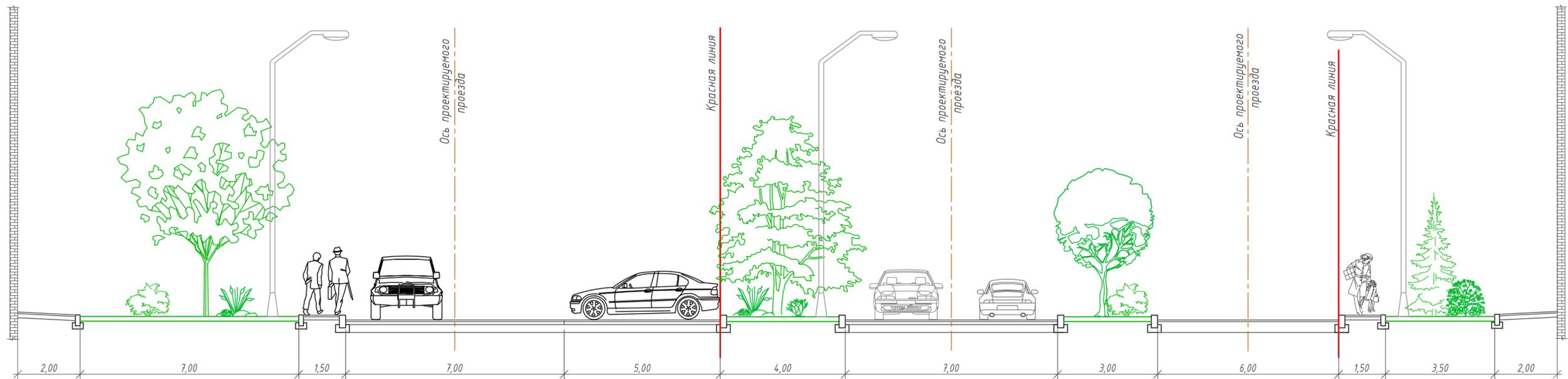
1 - 1



3 - 3

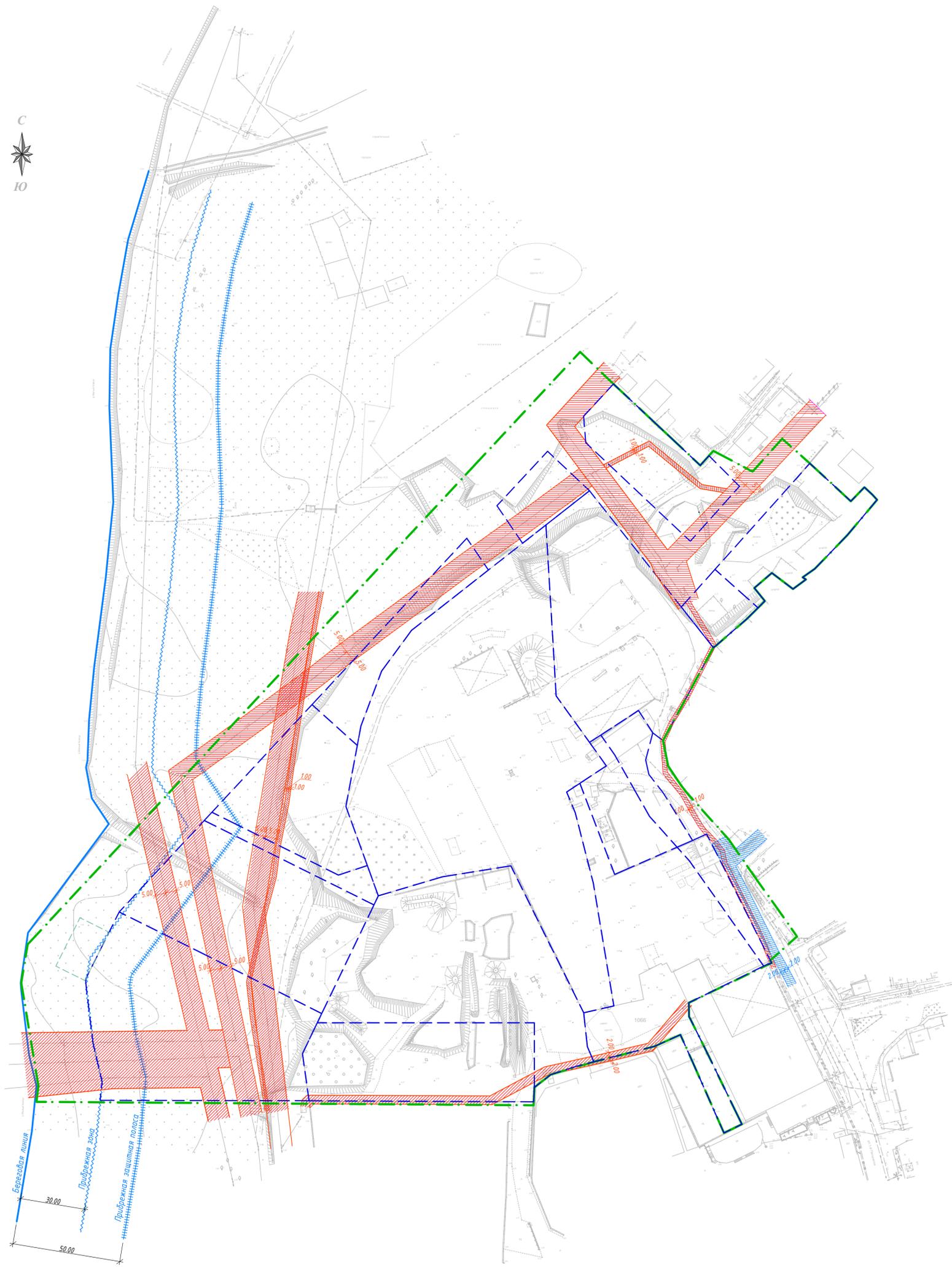


2 - 2



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

| | | | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|---|---|-------------------------------|------|--------|
| | | | | | 06-21/П - ППТ | | | | |
| | | | | | Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | |
| Изм. | Кол.ч | Лист | № Док | Подп. | Дата | Планировка территории (материалы по обоснованию) | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ГАП | П | 3 | |
| | | | | | | Разраб. | | | |
| | | | | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | | |
| | | | | | | | Формат А2 | | |



2203800
413000

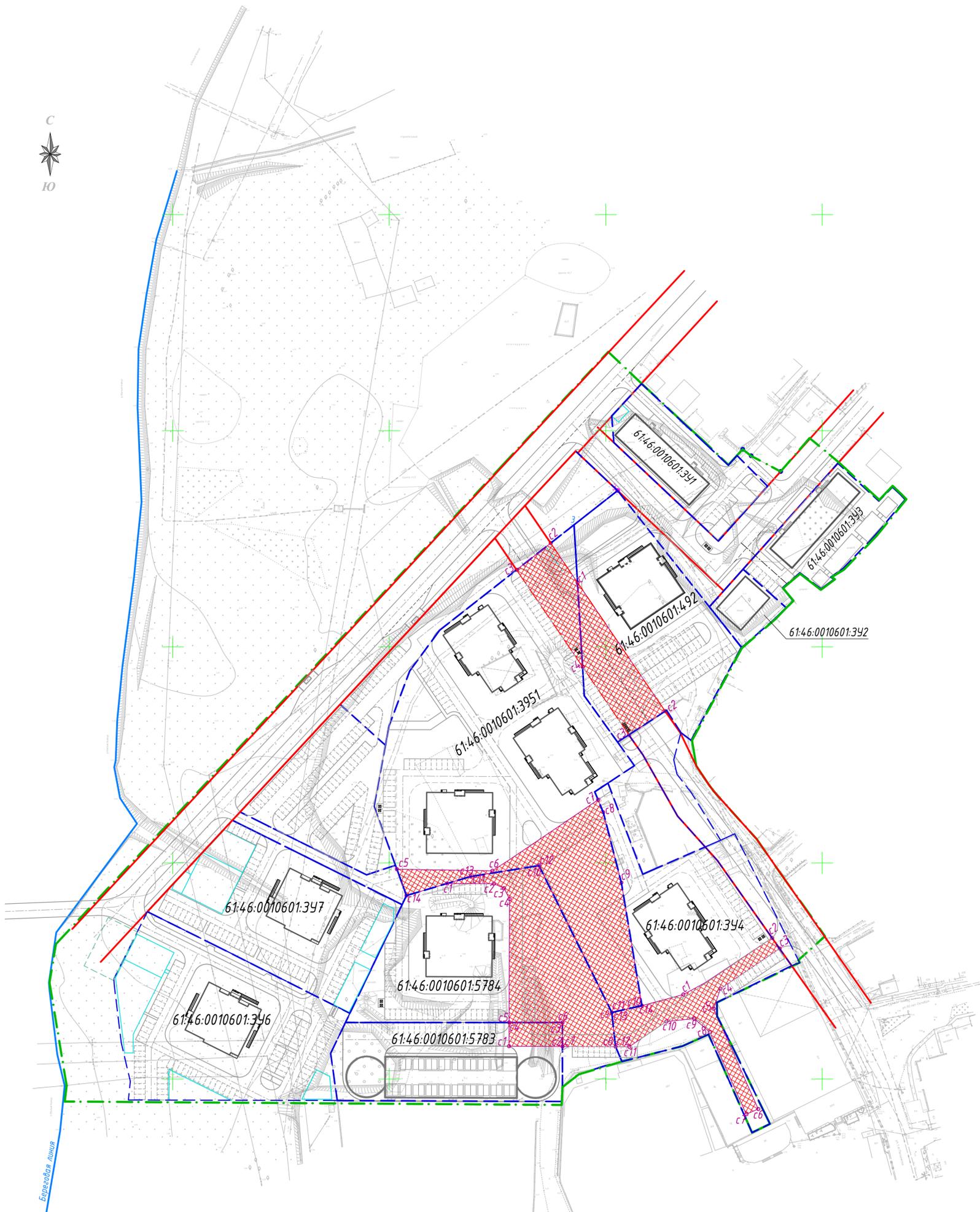
2204300
413000

Условные обозначения:

- Охранная зона линий электросетевого хозяйства
- Охранная зона газораспределительных сетей
- Граница проекта планировки территории;
- Границы земельных участков;
- Береговая линия реки Малый Койсуз
- Прибрежная зона реки Малый Койсуз
- Прибрежная защитная полоса реки Малый Койсуз

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

| | | | | | |
|---|--------|------|-------|-------------------------------|------|
| 06-21/П - ППТ | | | | | |
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | | |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Планировка территории (материалы по обоснованию) | | | | Стадия | Лист |
| ГАП | | | | П | 4 |
| Разраб. | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | |
| Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000 | | | | | |



Ведомость координат точек ограничений (сервитут) в границах участка (начало)

| № точки | Координаты, м | |
|---------------------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| 61:46:0010601:492 | | |
| c1 | 413329,75 | 2204086,96 |
| c2 | 413270,19 | 2204127,45 |
| c3 | 413259,27 | 2204110,69 |
| c4 | 413290,75 | 2204089,29 |
| 61:46:0010601:3951 | | |
| Участок 1 | | |
| c1 | 413329,75 | 2204086,96 |
| c2 | 413347,98 | 2204074,57 |
| c3 | 413335,60 | 2204058,80 |
| c4 | 413290,75 | 2204089,29 |
| Участок 2 | | |
| c5 | 413197,08 | 2204003,52 |
| c6 | 413196,36 | 2204047,63 |
| c7 | 413229,19 | 2204096,47 |
| c8 | 413223,42 | 2204098,88 |
| c9 | 413190,85 | 2204107,21 |
| c10 | 413133,96 | 2204116,72 |
| c11 | 413130,77 | 2204102,79 |
| c12 | 413198,76 | 2204069,14 |
| c13 | 413193,68 | 2204037,53 |
| c14 | 413184,88 | 2204007,94 |
| 61:46:0010601:5784 | | |
| c1 | 413190,44 | 2204026,64 |
| c2 | 413190,36 | 2204048,28 |
| c3 | 413188,27 | 2203952,97 |
| c4 | 413183,27 | 2204055,58 |
| c5 | 413126,16 | 2204055,36 |
| c6 | 413126,16 | 2204080,03 |

Ведомость координат точек ограничений (сервитут) в границах участка (продолжение)

| № точки | Координаты, м | |
|---------------------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| c7 | 413115,05 | 2204080,03 |
| c8 | 413115,00 | 2204104,53 |
| c9 | 413130,77 | 2204102,79 |
| c10 | 413198,76 | 2204069,14 |
| c11 | 413193,68 | 2204037,53 |
| 61:46:0010601:5783 | | |
| c1 | 413115,18 | 2204055,32 |
| c2 | 413115,05 | 2204080,03 |
| c3 | 413126,16 | 2204080,03 |
| c4 | 413126,16 | 2204055,36 |
| 61:46:0010601:394 | | |
| c1 | 413139,07 | 2204135,85 |
| c2 | 413165,26 | 2204176,86 |
| c3 | 413160,34 | 2204180,33 |
| c4 | 413141,74 | 2204152,97 |
| c5 | 413132,52 | 2204149,90 |
| c6 | 413086,12 | 2204170,41 |
| c7 | 413083,69 | 2204164,93 |
| c8 | 413121,69 | 2204148,04 |
| c9 | 413127,98 | 2204140,86 |
| c10 | 413126,65 | 2204127,96 |
| c11 | 413114,94 | 2204110,82 |
| c12 | 413115,00 | 2204104,53 |
| c13 | 413130,77 | 2204102,79 |
| c14 | 413133,96 | 2204116,72 |

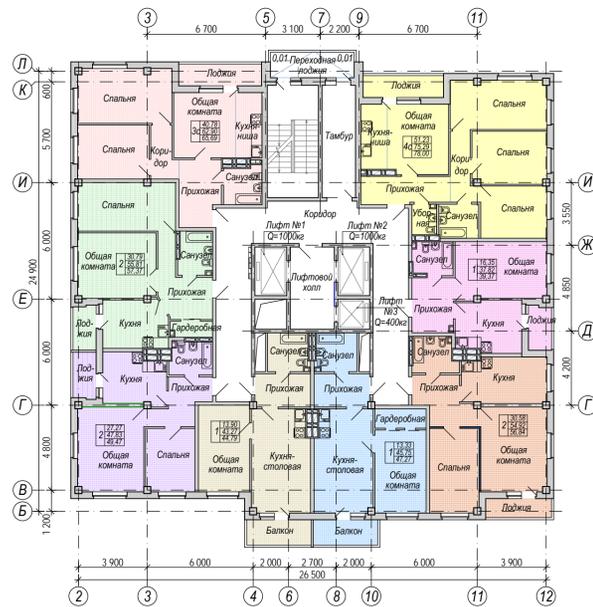
Условные обозначения:

- Зоны публичных сервитутов накладываемых на земельные участки
- Граница проекта планировки территории;
- Границы земельных участков;

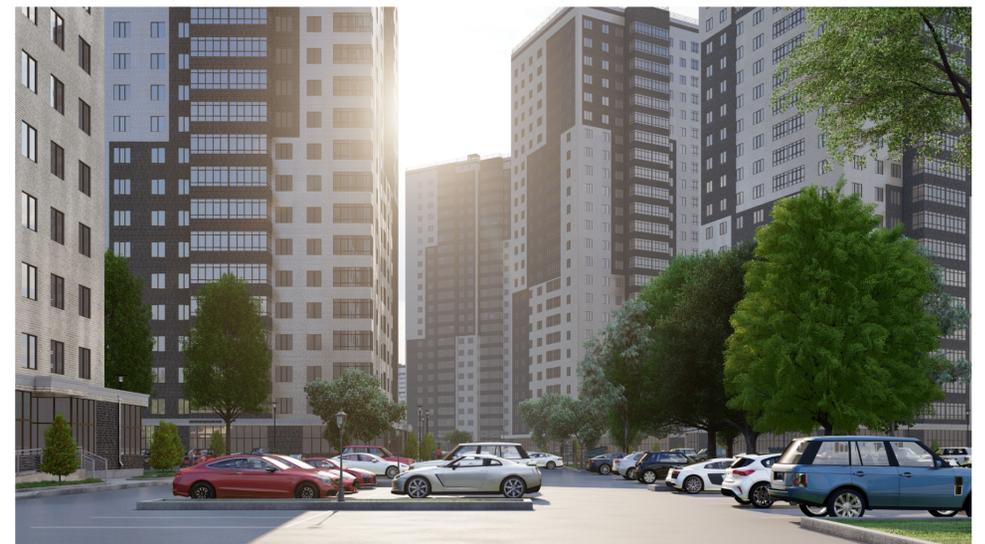
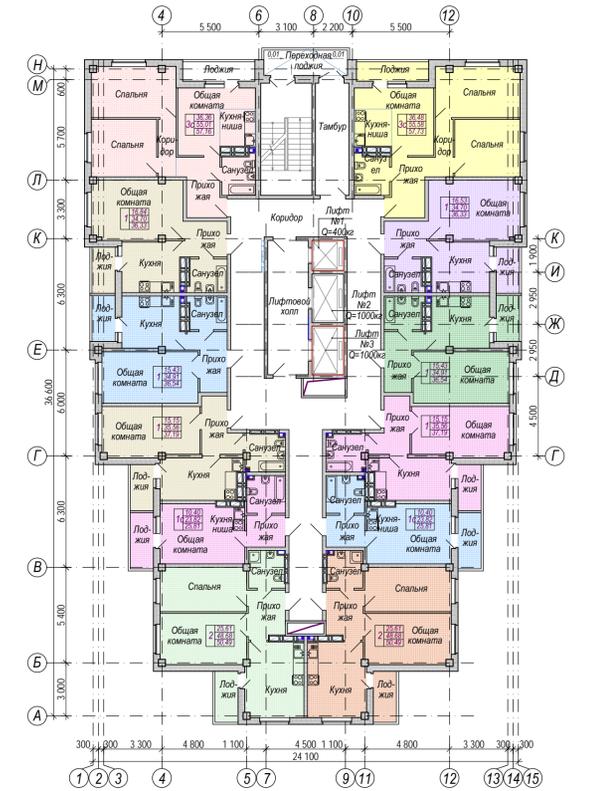
| 06-21/П - ППТ | | | | | |
|--|--------|------|------|----------------------------|------|
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | | |
| Изм. | Кол.чт | Лист | №Док | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Планировка территории (материалы по обоснованию) | | | | Стадия | Лист |
| Зоны установки публичных сервитутов в границах проекта планировки территории. М:1:1000 | | | | П | 5 |
| | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | |
| Формат А1 | | | | | |

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

План типового этажа



План типового этажа



| | | | | | | | | | |
|-----------|--------|----------|------|---------|---|---|--------|------|-------------------------------|
| | | | | | 06-21/П - ППТ | | | | |
| | | | | | Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | |
| Изм | Коллич | Док. | Лист | Подпись | Дата | Планировка территории (материалы по обоснованию) | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 6 | |
| Исп | | Белосува | | | | Варианты планировок и визуализация объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону |
| Формат А1 | | | | | | | | | |

Имя, № лист, Подп. и дата, Взам. инв. №



Условные обозначения:

- - - - - Граница проекта планировки территории;
- - - - - Границы земельных участков;

Имя, № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

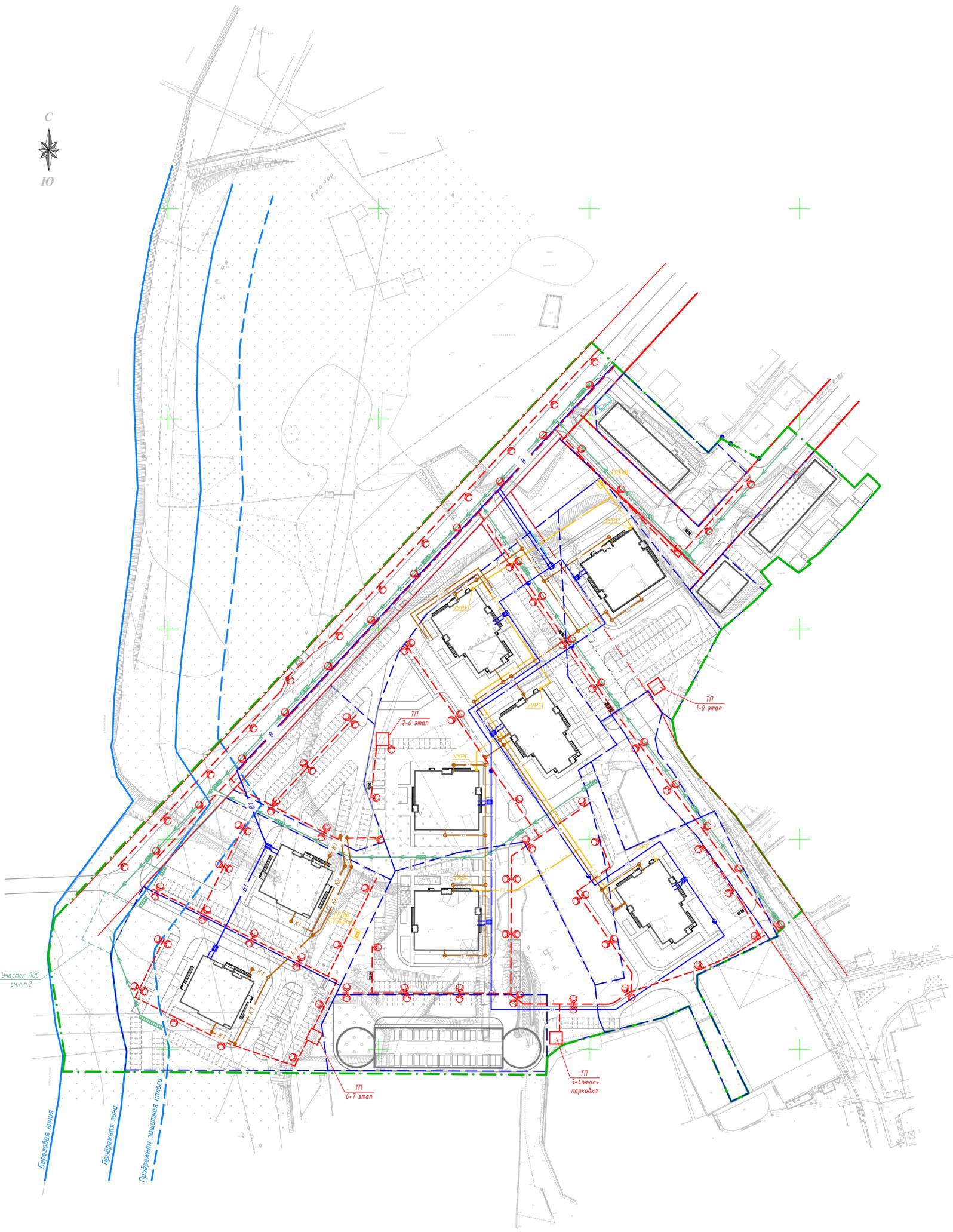
| | | | | | |
|---|--------|--------|-------|-------------------------------|------|
| 06-21/П - ППТ | | | | | |
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайск Ростовской области | | | | | |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| ГАП | Байдж | Байдж | | | |
| Разраб. | Конева | Конева | | | |
| Планировка территории (материалы по обоснованию) | | | | Стадия | Лист |
| | | | | П | 7 |
| Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М1:1000 | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | |
| Формат А1 | | | | | |



2204300
413500

2203800
413000

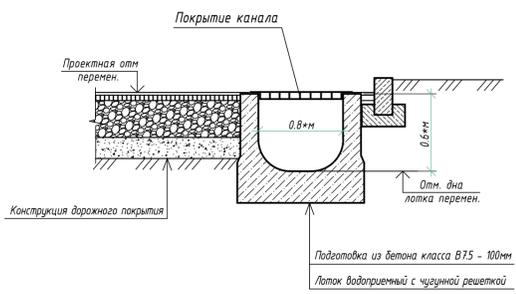
2204300
413000



Условные обозначения:

- . - . - Граница проекта планировки территории;
- - - - Границы земельных участков;
- K1 - Наружные сети канализации, проектируемые
- Kн - Наружные сети напорной канализации, перекаладываемые
- В1 - Наружные сети водоснабжения, проектируемые
- Г1 - Сети газоснабжения низкого давления, проектируемые
- ○ - Сети уличного освещения, проектируемые
- ← - Ливневая канализация (водоприемный лоток с решеткой), проектируемая
- - Береговая линия реки Малый Койсуз
- ~ - Прибрежная зона реки Малый Койсуз
- ||||| - Прибрежная защитная полоса реки Малый Койсуз

Сечение водоприемного канала



1. Размеры со * приведены для справки. Тип покрытия, размер и материал водоприемного канала определяется проектом.
2. Граница участка локальных очистных сооружений показана условно и должна быть уточнена после определения объемов сточных вод и габаритов очистных емкостей.

Инв. № подл. / Подп. и дата / Взам. инв. №

| | | | | | |
|---|--------|------|-------|-------------------------------|------|
| 06-21/П - ППТ | | | | | |
| Проект планировки территории по ул. 1й-Пятилетки г.Батайска Ростовской области | | | | | |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Планировка территории (материалы по обоснованию) | | | | Стадия | Лист |
| ГАП | | | | П | 8 |
| Разраб. | | | | ООО "ЮСЛ" г.Ростов-на-Дону | |
| Инженерной инфраструктуры. М1:1000 | | | | Формат А1 | |



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.08.2021 № 1738

г. Батайск

О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки

Принимая во внимание ходатайство Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Юг-Стройфорт", на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, руководствуясь Уставом муниципального образования "Город Батайск", Администрация города Батайска **постановляет:**

1. Разрешить Обществу с ограниченной ответственностью СЗ "Юг-Стройфорт" подготовку проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки, с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, границы проектирования, согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети "Интернет".

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования "Город Батайск" Горелкина В.В.

Глава Администрации
города Батайска

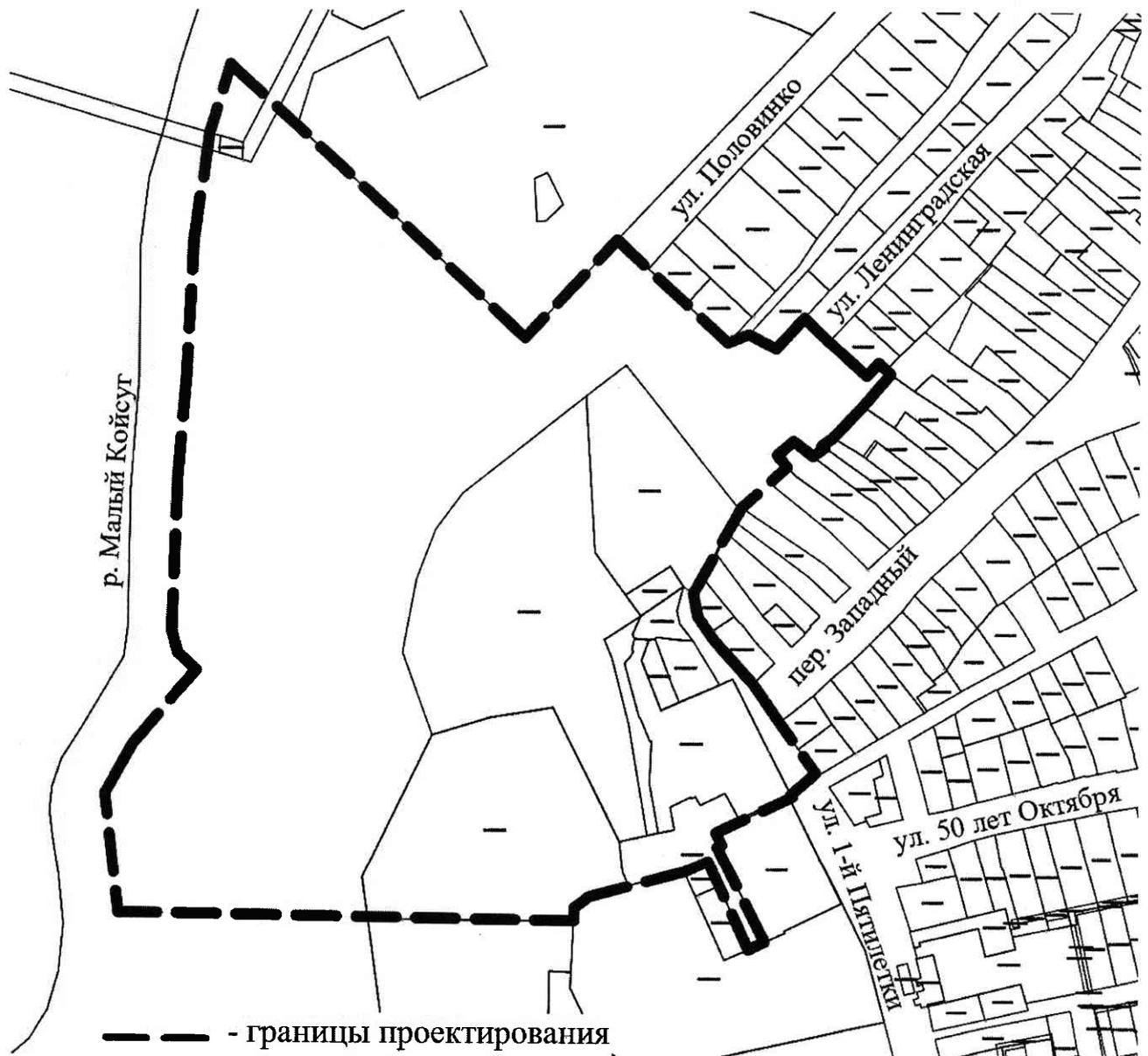


Г.В. Павлятенко

Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска

Приложение
к постановлению
Администрации
города Батайска
от 20.08.2021 № 1738

Схема границ территории выполнения проекта планировки и
проекта межевания



И.о. начальника общего отдела
Администрации города Батайска

В.А. Плеханова



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.11.2021 № 2319

г. Батайск

О внесении изменения в постановление Администрации города Батайска от 20.08.2021 № 1738

Принимая во внимание ходатайство Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Юг-Стройфорт", на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в редакции от 27.10.2021 № 158), руководствуясь Уставом муниципального образования "Город Батайск", Администрация города Батайска **постановляет:**

1. Внести изменение в постановление Администрации города Батайска от 20.08.2021 № 1738 "О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки", изложив приложение в новой редакции, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети "Интернет".

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования "Город Батайск" Горелкина В.В.

И.о. главы Администрации
города Батайска

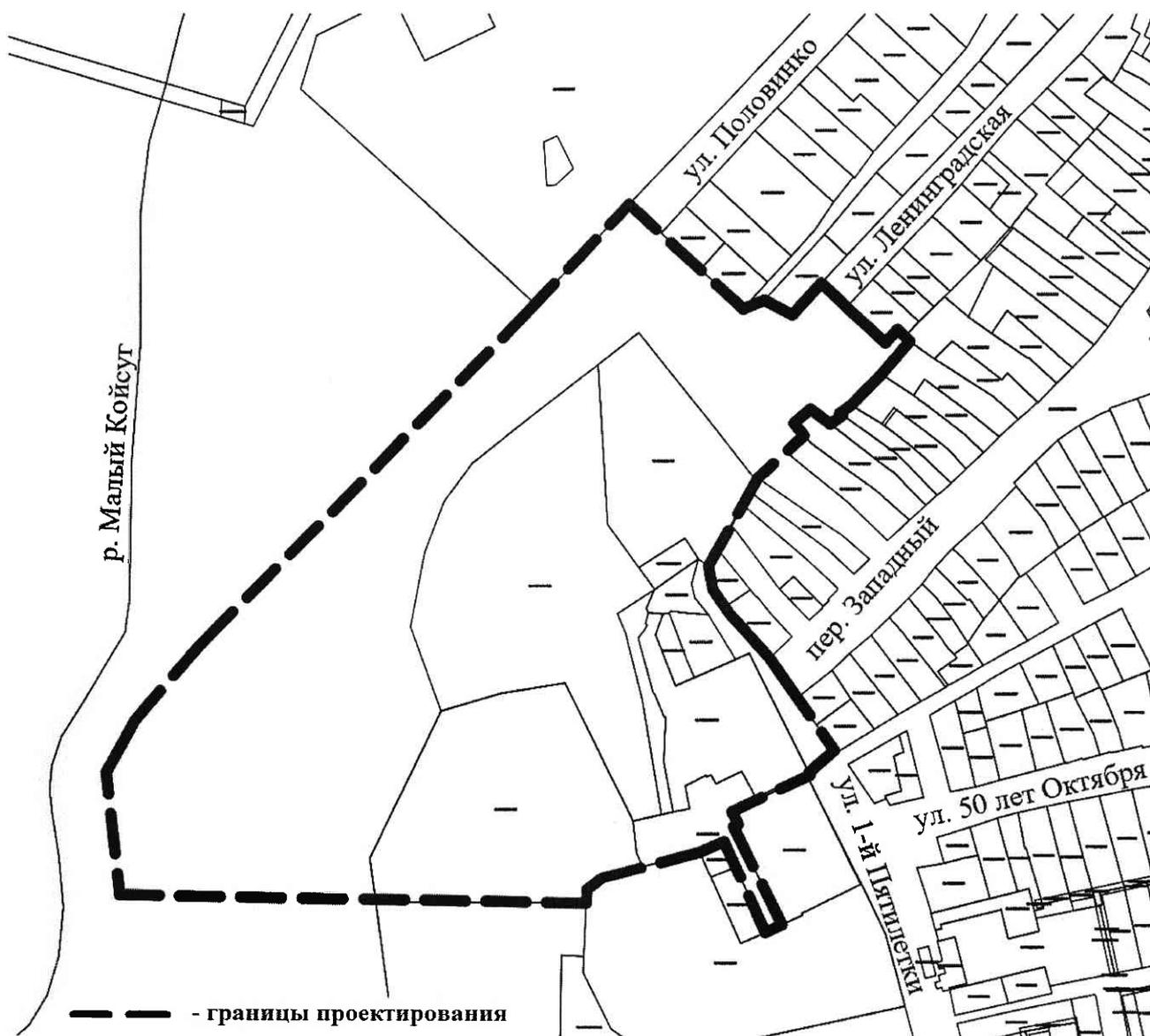
Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска



Р.П. Волошин

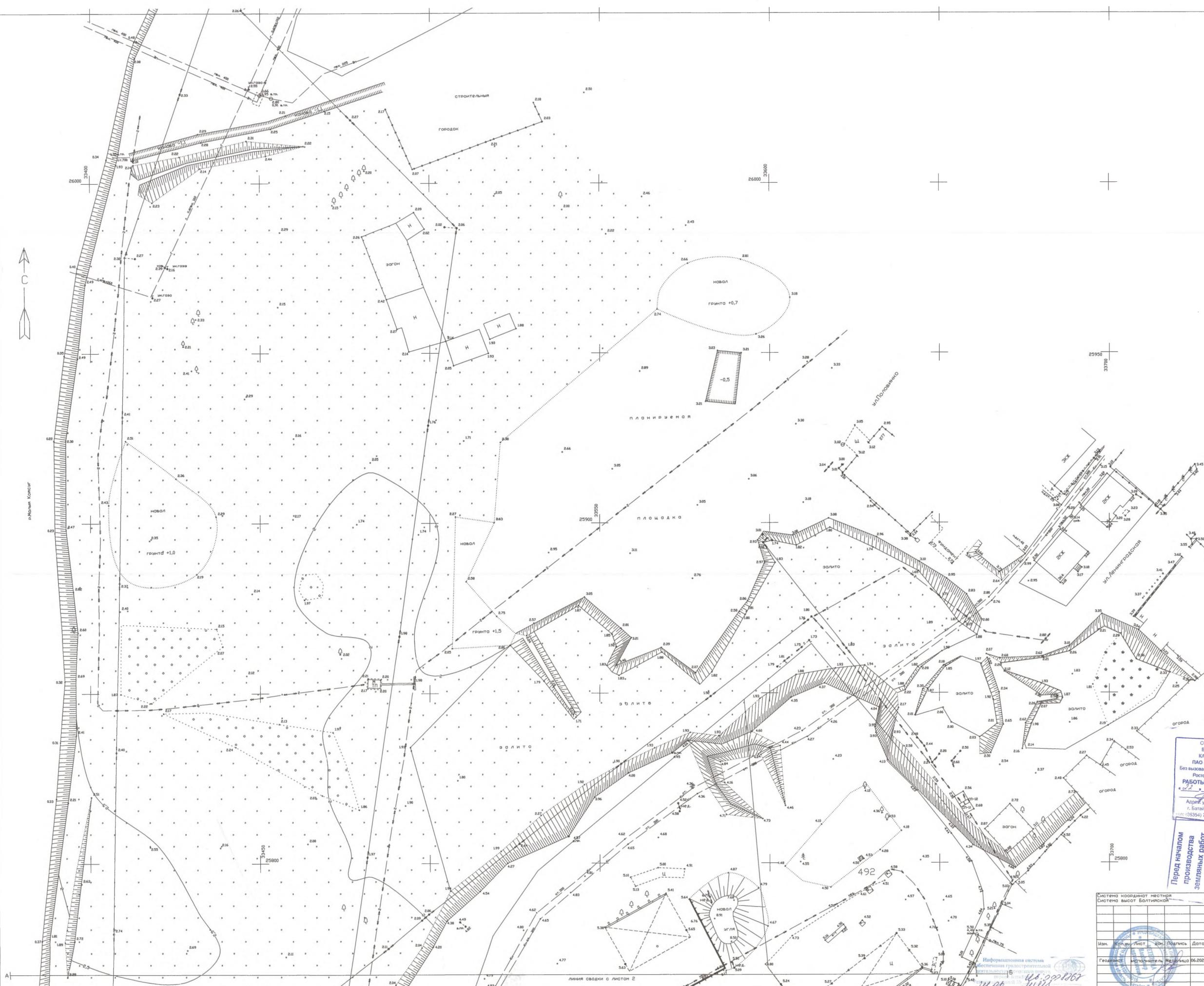
Приложение
к постановлению
Администрации
города Батайска
от 11.11.2021 № 2319

Схема границ территории выполнения проекта планировки и
проекта межевания



Начальник общего отдела
Администрации города Батайска

В.С. Мирошникова



Согласовано
с вывозом представителя
фирмы АО «Ростовгаз» БМЭ
предприятия «БМЭ»
период производства работ
за 3 дня. Факт № 8(80354)5-67-83
Начальник БМЭ Буненко Р.В.
Н.Ю. Ян.

Фирма ПАО «Газпром газораспределение
Ростов-на-Дону» в г. Батайске
инженер **О.В. Абрамова**
№ 22-09-2021
Подпись

АО «Ростовгаз»
«Топографическая съемка в части дислокации
сетей водоснабжения и канализационных
согласования»
Сети водоснабжения
инженер П/В **Кочетков**
Сети канализационные
инженер П/В **Кочетков**
Пер. № 262 от 22.09.2021 г.

СОГЛАСОВАНО
ВНИМАНИЕ!
КАБЕЛЬ СВЯЗИ
ПАО «РОСТТЕЛЕКОМ»
Без вывоза представителя ТЦЭТ
Ростовского филиала
РАБОТЫ ЗАПРЕЩАЮТСЯ
20.20.21

Перед началом
производства
земляных работ
получить письменное
согласование и
акт уточнения
трассы

СОГЛАСОВАНО
МАКРО-ИНЖЕНЕРНАЯ ФИРМА «ЮГ»
Ростовский филиал
Городской центр территориальной информационно-телекоммуникационной
с. Ростов-на-Дону

Согласование с территориальными сетями при условии:
1. За две недели до начала работ вынести представителя
ТЦЭТ (г. Батайск, ул. Кутузова, д. 1) 8(80354)5-67-83
2. Без предоставления 100% факт-баланса земляных работ
привлекать представителя.
Срок действия - 1 год.
Инженер ТЦЭТ **Александр**
22.09.21

| | | | |
|-------------------------------|---------|--------------------------|-------------|
| Система координат местная | | Система высот Балтийская | |
| Имя | Фамилия | Лист | Дата |
| Геодезия | Инженер | Масштаб | № документа |
| г. Батайск, ул. 1-я Пятилетки | | Листов | 2 |
| Заказчик ООО «С-Стройформ» | | Информационная система | |





Директор

ООО «Юг-Стройфорт»

А.М. Томи

2021

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки

| № п/п | Наименование разделов | Содержание |
|-------------------------|---|--|
| 1. | Вид градостроительной документации | Проект планировки и проект межевания территории |
| 2. | Заказчик | ООО «Юг-Стройфорт» |
| 3. | Исполнитель | ООО «ЮСЛ» |
| 4. | Источник финансирования работ | Собственные средства заказчика |
| Общие требования | | |
| 5. | Основание для разработки проекта планировки и проекта межевания | - Постановление Администрации города Батайска от 20.08.2021 № 1738 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. 1-й Пятилетки»; - Постановление Администрации города Батайска от 11.11.2021 № 2319 «О внесении изменения в постановление Администрации города Батайска от 20.08.2021 №1738» |
| 6. | Границы и площадь объекта проектирования | Проектируемая территория ограничена: с северо-запада ул. Половинко; с запада рекой Койсуг; с юга участками с кадастровыми номерами 61:46:0010601:4590, 61:46:0010601:1063, 61:46:0010601:980, 61:46:0010601:981, 61:46:0010601:982; с юго-востока ул. 1-й Пятилетки, участками с кадастровыми номерами 61:46:0010601:3968, 61:46:0010601:3969; с северо-востока участками с кадастровыми номерами 61:46:0010601:702, 61:46:0010601:2, 61:46:0010601:705, 61:46:0010601:828, 61:46:0010601:1008, 61:46:0010601:262, 61:46:0010601:839, 61:46:0010601:40, 61:46:0010601:803, 61:46:0010601:792, 61:46:0010601:3954, 61:46:0010601:3955. Координаты поворотных точек границ проекта планировки и межевания (определяются по границам смежных участков, согласно схеме постановления) |
| 7. | Цель разработки проекта | Определение возможности выделения участков с разрешенным видом использования – «Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)», выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования (улицы, проезды), утверждение красных линий, определение местоположения границ образуемых земельных участков для строительства капитальных объектов. |

| | | |
|-----|--|--|
| 8. | <p>Объект градостроительного планирования и его основные характеристики</p> | <p>Площадь в границах разработки проекта планировки и межевания территории составляет 7,6 га</p> <p>Согласно карте градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск», Ростовской области», проектируемая территория находится в двух градостроительных зонах: в зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение - Ж2) и в зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж3).</p> <p>В соответствии с генеральным планом городского округа «Город Батайск», проектируемая территория расположена в функциональной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).</p> <p>Категория земель — земли населенных пунктов.</p> <p>Большая часть рассматриваемой территории свободна от застройки. На малой части территории расположены хаотично построенные сооружения. Часть территории занимают (преимущественно на северо-западе) занимают коммуникации.</p> |
| 9. | <p>Нормативно-правовая база разработки проекта планировки и проекта межевания территории</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Градостроительный кодекс Российской Федерации; – Земельный кодекс Российской Федерации; – Областной закон Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»; – СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; – Генеральный план городского округа «города Батайска» Ростовской области, утвержденного Батайской городской Думой 16 декабря 2020 года; – Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области. Утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 25 декабря 2020 г № 43; – Местные нормативы градостроительного проектирования Муниципального образования «город Батайск», утвержденного Батайской городской Думой 30 августа 2017 года; |
| 10. | <p>Состав исходных данных для разработки проекта планировки территории</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Информация о проектируемых сетях ресурс-обеспечения и других проектируемых линейных объектах на проектируемой и прилегающих к рассматриваемой территориях, о возможности и рекомендациях (технические условия) инженерного обеспечения проектируемой и прилегающих к рассматриваемой территориях; 2. Сведения о наличии / отсутствии объектов культурного наследия в границах территории, в отношении |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>которой разрабатывается проект планировки;</p> <p>3. Сведения о наличии / отсутствии объектов археологического наследия в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания;</p> <p>4. Заключение о наличии / отсутствии возможности обнаружения полезных ископаемых в пределах территории в отношении которой разрабатывается проект планировки;</p> <p>5. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правообладателях земельных участков с каталогами координат, расположенных в пределах территории в отношении которой разрабатывается проект планировки;</p> <p>6. Информация об участках, подлежащих изъятию расположенных в границах территории проектирования;</p> <p>7. Информация по детским садам, школам, объектам здравоохранения, объектам культуры и спорта в радиусе территориальной доступности);</p> <p>8. Технические условия на вынос существующих инженерных сетей или информационное письмо;</p> <p>9. Технические условия на подключение к инженерным сетям электроснабжения (или информационное письмо о наличии технической возможности);</p> <p>10. Технические условия на подключение к инженерным сетям водоснабжения и водоотведения (или информационное письмо о наличии технической возможности);</p> <p>11. Технические условия на подключение к инженерным сетям газоснабжения (или информационное письмо о наличии технической возможности);</p> <p>12. Технические условия на подключение к сетям ливневой канализации (при наличии технической возможности);</p> <p>13. Инженерно-геодезические изыскания по участку размещения застройки;</p> <p>14. Инженерно-геологические изыскания по участку размещения застройки;</p> <p>15. Расчет инсоляции по проектируемой застройке;</p> <p>16. Техничко-экономические показатели по проектируемой застройке;</p> <p>17. Информация о возможности строительства многоэтажных зданий с учетом расположения аэропортов и аэродромов;</p> <p>18. Информация по ширине и профилю проектируемого продолжения дорог – ул. Половинко, ул. 1-й Пятилетки;</p> <p>19. Иные документы по запросу Исполнителя, необходимые для прохождения экспертизы.</p> <p>Получение исходно-разрешительной документации осуществляется заказчиком при содействии проектной организации.</p> <p>Согласования проектной документации со всеми заинтересованными организациями и инспектирующими органами осуществляет Заказчик.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|-----|----------------|--|
| 10. | Состав проекта | <p>Проект планировки и проект межевания территории выполняется в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Проект необходимо выполнить на топографической съемке М 1:500.</p> <p><u>Проект планировки территории</u> должен состоять из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Проект выполняется в следующем составе:</p> <p><u>Основная часть проекта планировки территории, включающая в себя:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) чертеж или чертежи планировки территории в М 1:500, на котором отображаются: <ol style="list-style-type: none"> а) красные линии; б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; 3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры. <p><u>Материалы по обоснованию проекта планировки территории, содержащие:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий с отображением границ элементов планировочной структуры; |
|-----|----------------|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ;</p> <p>3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</p> <p>4) схему 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 схему организации улично-дорожной сети;</p> <p>5) схему границ зон с особыми условиями использования территории;</p> <p>6) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития 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;</p> <p>7) схему, отображающую 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;</p> <p>8) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);</p> <p>9) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</p> <p>10) перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>11) обоснование очередности планируемого развития территории;</p> <p>12) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в</p> |
|--|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;</p> <p>13) иные материалы для обоснования положений по планировке территории</p> <p>Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.</p> <p><u>Проект межевания территории</u> должен состоять из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.</p> <p>Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.</p> <p><u>Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 2) перечень и сведения о площади образуемых участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ; 4) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости <p><u>На чертежах межевания территории отобразить:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 5) границы публичных сервитутов. <p><u>Материалы по обоснованию проекта межевания территории должны включать в себя чертежи, на которых отображаются:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы существующих земельных участков; |
|--|--|

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>2) границы зон с особыми условиями использования территорий;</p> <p>3) местоположение существующих объектов капитального строительства;</p> <p>4) границы особо охраняемых природных территорий</p> <p>Подготовка проекта межевания территории выполняется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий (при необходимости).</p> |
| 11. | Контроль и приемка работ | <p>При приёмке должны оцениваться полнота, достоверность материалов и обоснованность проектных положений по территориальному планированию</p> <p>Исполнитель:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществляет устранение замечаний; - при необходимости осуществляет доработку проекта планировки и проекта межевания территории; - принимает участие в проведении публичных слушаний. |
| 12. | Требования к форме, формату и количеству представляемых материалов | <p>Заказчику предоставить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - документы по проекту планировки и межевания территории в 2 экземплярах на бумажном носителе (цветная печать) и в 1 экземпляре на компакт-диске в векторном виде в форматах DOC, DWG и PDF; - демонстрационный материал (для проведения публичных слушаний) |



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЮГ-СТРОЙФОРТ»**

346400, Ростовская обл. г.Новочеркасск, ул. Просвещения 108, офис 2, комната 6
ОГРН 1216100018507, ИНН 6150101320, КПП 615001001
р/с 40702810926000007656, к/с30101810500000000207
БИК 046015207 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

№ 2022-25/02 от 25.02.2022 г.

В Администрацию г. Батайска

ООО СЗ «Юг-Стройфорт» гарантирует после завершения строительства объекта:
«Комплекс многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и зданиями
общественного назначения для обслуживания жилого комплекса, расположенного в квартале
61:46:0010601, в районе ул. Половинко и ул. 1-й Пятилетки» передать на баланс города
объекты транспортного хозяйства (дороги), расположенные на участках с кадастровыми
номерами 61:46:0010601:492 и 61:46:0010601:3951 .



Директор

А.М. Томи



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ВОДНЫХ РЕСУРСОВ
(Росводресурсы)

**ДОНСКОЕ БАССЕЙНОВОЕ
ВОДНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
ВОДНЫХ РЕСУРСОВ
(Донское БВУ)**

Московская ул., 24 д., Ростов-на-Дону, 344082
Тел. факс (863) 264-87-66
E-mail: dbvu@rostel.ru
[http:// www.donbv.ru](http://www.donbv.ru)
ОКПО 01033102, ОГРН 1026103169608
ИНН/КПП 6163029857/616401001

На 08.09.2021 № 01-14/2096
от 06.09.2021

*О предоставлении сведений
о водном объекте из ГВР*

Уважаемый Алексей Миладович!

В соответствии с Вашим заявлением от 06.09.2021 б/н, Вам предоставляются запрашиваемые сведения из Государственного водного реестра по водному объекту река Малый Койсуг по форме:

1.9-гвр: Водные объекты. Изученность.

В государственном водном реестре отсутствуют сведения по водному объекту река Малый Койсуг по формам:

1.8.1-гвр: Сведения о местоположении береговой линии (границы водного объекта);

2.13-гвр: Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов.

Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водных объектов регламентированы ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Ограничение деятельности в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе определено чч. 15 и 17 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 28.04.2007 г. № 253 «О порядке ведения государственного водного реестра» ведется постоянное формирование и наполнение государственного водного реестра, в связи, с чем отсутствие в нем сведений не является препятствием для реализации полномочий в области водных отношений применительно к данному водному объекту.

Дополнительно информируем, согласно постановления Правительства РФ от 29.04.2016 № 377 "Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ

Директору
ООО СЗ «Юг-Стройфорт»

Томи А. М.

Просвещения ул., 108, оф.2,
Новочеркасск г.,
Ростовская обл., 346400

E-mail: evro_strov15@mail.ru

Тел: 8 (988) 9501330

водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации. На территории Ростовской области указанные полномочия осуществляет Министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области (в соответствии со ст. 26 Водного кодекса Российской Федерации).

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Руководитель



Е. В. Дорожкин

1.3.1 Водные объекты. Изученность. (форма 1.9-гвр)

Водохозяйственный участок: 05.01.05.009 - Дон от впадения р.Северский Донец до устья без рр. Сал и Маныч

| Наименование водного объекта | Тип водного объекта | Код водного объекта | Принадлежность к гидрографической единице | Наличие сведений | | | | Примечание |
|------------------------------|---------------------|-------------------------|---|------------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------|
| | | | | Гидрометрия | Морфометрия | Гидрохимия | Гидробиология | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Малый Койсуг | 21 - Река | 05010500912199000000240 | 05.01.05 - Дон ниже впадения Северского Донца | | | | | Ростовская область, г. Батайск |

Справочная информация. Водотоки

Водохозяйственный участок: 05.01.05.009 - Дон от впадения р.Северский Донец до устья без рр. Сал и Маныч

| Наименование водного объекта | Тип водного объекта | Код водного объекта | Код ГВК | Местоположение | Длина, км | Площадь водосбора, км ² | Средняя высота водосборной площади, м | Средний уклон водосборной площади | Средний уклон реки | Средне взвешенный уклон реки |
|------------------------------|---------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Малый Койсуг | 21 - Река | 05010500912199000000240 | | Ростовская область, г. Батайск | | | | | | |



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ВОДНЫХ РЕСУРСОВ
(Росводресурсы)

**ДОНСКОЕ БАССЕЙНОВОЕ
ВОДНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
ВОДНЫХ РЕСУРСОВ
(Донское БВУ)**

Московская ул., 24, Ростов-на-Дону, 344082
Тел. факс (863) 264-87-66
E-mail: dbvu@rostel.ru
[http:// www.donbv.ru](http://www.donbv.ru)
ОКПО 01033102, ОГРН 1026103169608
ИНН/КПП 6163029857/616401001

Директору

ООО СЗ «Юг-Стройфорт»

Томи А.М.

14.09.2021 № 01-14/ 2144

На № _____ от _____

Уважаемый Алексей Миладович!

В соответствии с Вашим письмом от 13.09.2021 №б/н по представлению сведений о протяженности реки Малый Койсуг, сообщаем.

Информация о водных объектах относится к сведениям государственного водного реестра. Река Малый Койсуг внесена в государственный водный реестр под кодом №05010500912199000000240, длина р. Малый Койсуг в форме отсутствуют (форма 1.9-гвр прилагается).

Дополнительно информируем, внесение сведений о поверхностных водных объектах и особенностях их водного режима осуществляется в соответствии с п. 12 Положения о ведении государственного водного реестра, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2007 №253 «О порядке ведения государственного водного реестра», на основании данных, представляемых Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Руководитель

Е.В. Дорожкин

1.3.1 Водные объекты. Изученность. (форма 1.9-гвр)

Водохозяйственный участок: 05.01.05.009 - Дон от впадения р.Северский Донец до устья без рр. Сал и Маныч

| Наименование водного объекта | Тип водного объекта | Код водного объекта | Принадлежность к гидрографической единице | Наличие сведений | | | | Примечание |
|------------------------------|---------------------|-------------------------|---|------------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------|
| | | | | Гидрометрия | Морфометрия | Гидрохимия | Гидробиология | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Малый Койсуг | 21 - Река | 05010500912199000000240 | 05.01.05 - Дон ниже впадения Северского Донца | | | | | Ростовская область, г. Батайск |

Справочная информация. Водотоки

Водохозяйственный участок: 05.01.05.009 - Дон от впадения р.Северский Донец до устья без рр. Сал и Маныч

| Наименование водного объекта | Тип водного объекта | Код водного объекта | Код ГВК | Местоположение | Длина, км | Площадь водосбора, км ² | Средняя Высота водосборной площади, м | Средний уклон водосборной площади | Средний уклон реки | Средне-взвешенный уклон реки |
|------------------------------|---------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|-----------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Малый Койсуг | 21 - Река | 05010500912199000000240 | | Ростовская область, г. Батайск | | | | | | |



**Правительство
Ростовской области**

**Министерство
природных ресурсов и экологии
Ростовской области
(минприроды Ростовской области)**

пр. 40-летия Победы, 1а,
г. Ростов-на-Дону, 344072
e-mail: mprro@donland.ru
www.минприродыро.рф
тел. (863) 295 23 59, факс (863) 295 12 90

Директору
ООО СЗ «Юг-Стройфорт»

Томи А.М.

evro_stroy15@mail.ru

13.09.2021 № 28.4-4.2.1/4820

Уважаемый Алексей Миладович!

Министерство природных ресурсов и экологии Ростовской области, рассмотрев в рамках компетенции Ваше заявление о предоставлении сведений из государственного водного реестра о местоположении береговой линии, водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки Малый Койсуг, сообщает.

В соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 30.04.2014 № 320 «Об утверждении Положения о министерстве природных ресурсов и экологии ростовской области» предоставление информации о расположении земельных участков относительно водоохраных зон, прибрежных защитных и береговых линий водных объектов в полномочия министерства не входит.

Действующим законодательством ст. 65 ВК РФ установлены размеры водоохраных зон и прибрежных защитных полос для всех водных объектов в зависимости от их протяженности.

Ограничения хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах водных объектов определены пунктами 15-17 статьи 65 ВК РФ.

Сведения о зонах с особыми условиями использования территории, внесенные в единый государственный реестр недвижимости, носят открытый, общедоступный характер.

Заместитель министра

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 41500ВА700020002050E
Владелец Ковтун Наталья Николаевна
Действителен с 09.07.2021 по 09.07.2022

Н.Н. Ковтун



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
И ЭКОЛОГИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИИ И МОНИТОРИНГУ
ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
(Росгидромет)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Нововаганьковский пер., д. 12
Москва, ГСП-3, 125993
МОСКВА РОСГИМЕТ
Тел.: 8 (499) 252-14-86, факс: 8 (499) 795-23-54

13.10.2021 № 30-09736/21и

На № б/н от 15.09.2021

О направлении информации

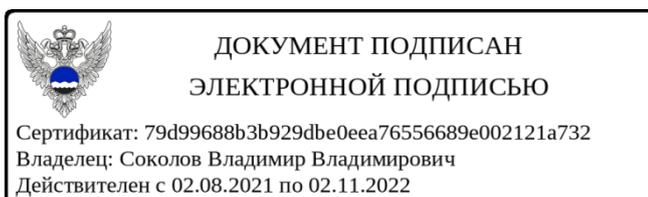
Уважаемый Алексей Миладович!

На ваш запрос от 15.09.2021 б/н о представлении сведений о длине реки Малый Койсуг Росгидромет сообщает следующее.

Росгидромет не располагает данными о водных объектах на которых отсутствуют пункты государственной наблюдательной сети, в том числе о водном объекте, указанном в Вашем обращении.

Определение морфометрических характеристик водных объектов возможно картометрическим способом с использованием топографические карт крупного масштаба (1:10 000-1:100 000), а также при проведении обследований на местности.

Обследование водных объектов с целью определения гидрологических и морфометрических характеристик не относится к работам федерального назначения, не выполняется подведомственными учреждениями Росгидромета в рамках государственного задания и может быть выполнено на договорной (платной) основе по заказу заинтересованного лица организациями и учреждениями, имеющими лицензию на выполнение работ в области гидрометеорологии (в части определения гидрологических характеристик окружающей среды). Реестр лицензиатов представлен на сайте Росгидромета meteorf.ru



В.В. Соколов

Т.В. Данильцева
(499) 795-23-71



10.01.2022 № 2
На № _____ от _____

АО «Ростовводоканал»

ул. Максима Горького, 293,
г. Ростов-на-Дону, Россия, 344022
info@vodokanalrnd.ru

Директору ООО СЗ «Юг-Стройфорт»
А.М. Томи

С 1 января 2017г в АО «Ростовводоканал» действует инвестиционная программа, постановление №73/5 от 19.12.2016г Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» г.Ростов-на-Дону.

В ответ на Ваше обращение сообщем о технической возможности на присоединение к сетям ВК по адресу: г.Батайск в кадастровом квартале 61:46:0010601 в районе ул. Половинко и ул. 1-й Пятилетки

Заявку на выдачу технических условий необходимо подать в ОТД, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Южная, 3.

Директор
Обособленного подразделения

В.Б. Костенко

Авилов М. С.
тел. (886354) 5-88-81

ДОН ⚡ ЭНЕРГО

Акционерное Общество
«ДОНЭНЕРГО»
(АО «Донэнерго»)
филиал

**Батайские межрайонные
электрические сети**

ул. Речная, д. 114,
г. Батайск, 346880
тел./факс: 8 (86354) 5-67-83,
e-mail: fil52@donenergo.ru

ОГРН 1076163010890,
ИНН/КПП 6163089292/614102001

30.12.2021 № 2174
на № 5192 от 23.12.2021

Директору
ООО СЗ «ЮГ-СТРОЙФОРТ»
А.М. Томи

ул. Просвящения, д. 108, оф. 2, комн. 6,
г. Новочеркасск,
Ростовская область

О наличии технической возможности

На Ваше обращение о возможности технологического присоединения энергопринимающих устройств объекта капитального строительства: «Комплекс многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и зданиями общественного назначения для обслуживания жилого комплекса», расположенного по адресу: ул. Половинко и ул. 1-й Пятилетки в кадастровом квартале 61:46:0010601, г. Батайск, Ростовская область, сообщаю.

Процедура технологического присоединения энергопринимающих устройств заявителя установлена «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее - Правила).

Для получения договора об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям и технических условий, необходимо подать заявку в установленном Правилами порядке, посредством официального сайта АО «Донэнерго» (www.donenergo.ru), либо обратившись по адресу: ул. Речная, 114, г. Батайск, Ростовская область, ОТП, каб. 204 (тел. 8 (86354) 2-37-02).

Дополнительно сообщаю, что информация о стоимости услуг по передаче электрической энергии установлена Постановлением РСТ Ростовской области № 60/23 от 29.12.2020. Информация о наличии пропускной способности электрических сетей размещена на официальном сайте АО «Донэнерго» (www.donenergo.ru).

Заместитель директора по реализации услуг

Р.Р. Янборисов



Публичное акционерное общество
«Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
(ПАО «Газпром газораспределение
Ростов-на-Дону»)

Филиал в г. Батайске

ул. Южная, д. 5, г. Батайск, Ростовская область,
Российская Федерация, 346880
тел.: +7 (86354) 5-90-04, факс: +7 (86354) 5-90-04
e-mail: bataysk@rostovoblغاز.ru
ОКПО 24168945, ОГРН 1026103159785, ИНН 6163000368, КПП 614102001

26.01.2022 № 07-20/44
на № _____ от _____

Директору
ООО СЗ «Юг-Стройфорт»

А. М. Томи

О возможности подключения

Уважаемый Милад Алексеевич!

Рассмотрев Ваше обращение о технической возможности присоединения к газораспределительной сети объектов капитального строительства, сообщая, что для выдачи заключения о возможности технического подключения объектов Вам необходимо предоставить правоустанавливающие документы на земельные участки территории, ограниченной: с северо-запада – ул. Половинко; с запада – рекой Койсуг; с юга – участками, с кадастровыми номерами 61:46:0010601:4590, 61:46:0010601:1063, 61:46:0010601:980, 61:46:0010601:981, 61:46:0010601:982; с юго-востока – ул. 1-й Пятилетки; участками, с кадастровыми номерами 61:46:0010601:3968, 61:46:0010601:3969; с северо-востока – участками с кадастровыми номерами 61:46:0010601:702, 61:46:0010601:2, 61:46:0010601:705, 61:46:0010601:828, 61:46:0010601:1008, 61:46:0010601:262, 61:46:0010601:839, 61:46:0010601:40, 61:46:0010601:803, 61:46:0010601:792, 61:46:0010601:3954, 61:46:0010601:3955.

С уважением,

Директор филиала

А. И. Хаемджи́ев

Н. Р. Ропотов
8(863)542-32-65

Основные показатели по электроснабжению

| Здание | Кол-во домов | Расчетная нагрузка дома, кВт | 1 категория, кВт | 2 категория, кВт | Расчетная нагрузка всего, кВт | 1 категория всего, кВт | 2 категория всего, кВт |
|---------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Жилой дом С1 (24 этажа, 184 квартиры) | 5 | 467,1 | 49,4 | 417,7 | 2335,5 | 247 | 2088,5 |
| Жилой дом С2 (24 этажа, 276 квартир) | 3 | 614,0 | 49,4 | 564,6 | 1842,0 | 148,2 | 1693,8 |
| Жилой дом С3 (3 этаже, 54 квартиры) | 2 | 163,3 | 18 | 145,3 | 326,6 | 36 | 290,6 |
| Мастерская по ремонту мебели | 1 | 20,0 | 2 | 18,0 | 20,0 | 2 | 18,0 |
| Наружное освещение | | 10,0 | 0 | 10,0 | 10,0 | 0 | 10,0 |
| ИТОГО | | | | | 4534,1 | 433,2 | 4100,9 |

Расчетная мощность - 4534,1 кВт, в том числе по категориям:

- 1 категория- 433,2 кВт;**
- 2 категория- 4100,9 кВт.**

Расчет электрических нагрузок выполнен по СП 256.1325800.2016

Итоговая таблица потребности в тепле и в топливе

| № п/п | Наименование показателя | Един. измер. | Количество | | | | | | | | | | | Примечания |
|-------|---|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
| | | | 1-й этап ж.д. тип С1 | 2-й этап ж.д. тип С2 | 3-й этап ж.д. тип С2 | 4-й этап ж.д. тип С1 и ж.д. тип С2 | 5-й этап ж.д. тип С1 | 7-й этап ж.д. тип С1 | 8-й этап ж.д. тип С1 | 3хэтажный ж.д. | 3хэтажный ж.д. | Мастерская по ремонту мебели | Общее На застройку | |
| 1 | Максимальная мощность оборудования | МВт (Гкал/час) | 0,887 (0,762) | 0,965 (0,830) | 0,965 (0,830) | 1,852 (1,592) | 0,887 (0,762) | 0,887 (0,762) | 0,887 (0,762) | 1,035 (0,890) | 1,035 (0,890) | 0,040 (0,035) | 9,440 (8,115) | |
| 2 | Максимальный часовой расход газа (по оборудованию) | нм ³ /час | 115,6 | 115,6 | 115,6 | 231,2 | 115,6 | 115,6 | 115,6 | 123,0 | 123,0 | 4,8 | 1175,6 | |
| 3 | Годовой расход природного газа | млн.нм ³ /год | 0,216 | 0,232 | 0,232 | 0,448 | 0,216 | 0,216 | 0,216 | 0,277 | 0,277 | 0,011 | 2,341 | |
| 4 | Годовой расход условного топлива | тыс.тут/год | 0,247 | 0,266 | 0,266 | 0,513 | 0,247 | 0,247 | 0,247 | 0,315 | 0,315 | 0,012 | 2,675 | |

Основные показатели водопотребления и водоотведения объекта

| | 24-х эт. жилые дома (тип1)- 5 домов | 24-х эт. жилые дома (тип2)- 3 дома | 3-х эт. жилые дома- 2 дома | Мастерская по ремонту мебели | Надземная парковка | Итого по земельному участку |
|---|--|---|---|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Средний за год суточный расход воды (в том числе горячей) | 52,37м ³ /сут*5= 261,85 м³/сут | 57,40 м ³ /сут*3= 172,2 м³/сут | 14,37 м ³ /сут *2= 28,74 м³/сут | 0,125 м³/сут | 0,125 м³/сут | 463,04 м³/сут |
| Суточный расход стоков | 45,69м ³ /сут*5= 228,45 м³/сут | 50,72 м ³ /сут*3= 152,16 м³/сут | 12,24 м ³ /сут *2= 21,48 м³/сут | 0,11 м³/сут | 0,11 м³/сут | 402,31 м³/сут |
| Максимальный часовой расход воды (общий в т.ч. горячая вода) | 6,07 м ³ /ч*5= 30,35 м³/ч | 6,51 м ³ /ч *3= 19,53 м³/ч | 2,52 м ³ /ч *2= 5,04 м³/ч | 0,2 м³/ч | 0,2 м³/ч | 55,32 м³/ч |
| Максимальный часовой расход водоотведения | 6,07 м ³ /ч*5= 30,35 м³/ч | 6,51 м ³ /ч *3= 19,53 м³/ч | 2,52 м ³ /ч *2= 5,04 м³/ч | 0,2 м³/ч | 0,2 м³/ч | 55,32 м³/ч |
| Максимальный секунднй расход воды (общий в т.ч. горячая вода) | 2,59 л/с *5= 12,95 л/с | 2,76 л/с *3= 8,28 л/с | 1,23 л/с *2= 2,46 л/с | 0,2 л/с | 0,2 л/с | 24,09 л/с |
| Максимальный секунднй расход стоков (общий в т.ч. горячая вода) | 4,19 л/с (q0=1.6 л/с от унитаза) * 5= 20,95 л/с | 4,36 л/с (q0=1.6 л/с от унитаза)*3= 13,08 л/с | 2,83 л/с (q0=1.6 л/с от унитаза) *2= 5,66 л/с | 1,8 л/с | 1,8 л/с | 43,29 л/с |
| Средний часовой расход воды за сутки водопотребления (общий в т.ч. горячей) | 5,26 м ³ /ч *5= 26,3 м³/ч | 5,47 м ³ /ч*3= 16,41 м³/ч | 1,58 м ³ /ч *2= 3,16 м³/ч | 0,43 м³/ч | 1,44 м³/ч | 47,74 м³/ч |

| | | | | | | |
|--------------------------|--|--|---------------|---------------|--------------------------|--|
| Внутреннее пожаротушение | 5,2 л/с (2 струи по 2,6 л/с) *5= 26 л/с | 5,2 л/с (2 струи по 2,6 л/с) *3= 15,6 л/с | - | - | 5 л/с(2струи по 2,5 л/с) | |
| Наружное пожаротушение | 30 л/с | 30 л/с | 15 л/с | 10 л/с | 15 л/с | |