



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**«Проект внесения изменений в проект
планировки и проект межевания территории по
адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул.
Артёмовская 146-в»**

Проектная документация

Раздел 2

**Основная часть. Пояснительная записка.
Положение о планируемых характеристиках
развития территории.**

ППТ-Р2-ПЗ

ТОМ I

**г.Ростов-на-Дону
2021 г.**



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**«Проект внесения изменений в проект
планировки и проект межевания территории по
адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул.
Артёмовская 146-в»**

**Основная часть. Пояснительная записка.
Положение о планируемых характеристиках
развития территории.**

ППТ-Р2-ПЗ

Директор _____ Веропотвельян А.С.

**г.Ростов-на-Дону
2021 г.**

Содержание			
№ п/п	Наименование разделов.	Вид/масштаб	Стр.
2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка. Том I.	Поясни-тельная записка	
	Установление красных линий		1
2.1	Плотность и параметры застройки территории		1
2.2	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения		2
2.3	Сведения об объектах производственного и общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		3
2.4	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		4
2.5	Объекты, включённые в программы комплексного развития территории		6
2.6	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		7
2.7	Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		8
2.8	Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры		8
2.9	Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры		8
2.10	Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры		9
3.	Положения об этапах планируемого развития территории		9
3.1	Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения		9
3.2	Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		9
3.3	Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		9
3.4	Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		9
3.5	Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры		9
3.6	Основные технико-экономические показатели проекта планировки		9
	Графическое приложение: раздел 1		

Установление красных линий.

Проектными решениями утверждённой ранее градостроительной документации, касающейся данной территории, были установлены красные линии, определены координаты характерных точек красных линий и границ образованных земельных участков, в том числе участков дополнительного благоустройства. Образованные земельные участки были поставлены на кадастровый учёт, и изменениям в настоящем проекте не подлежат.

Нет необходимости приводить здесь их координаты, т.к. участки уже стоят на учёте в Едином государственном реестре недвижимости

2.1. Плотность и параметры застройки территории.

Плотность застройки жилой зоны была принята в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года № 358 с изм. и доп., внесёнными Решением Батайской городской Думы от 31.07.2019 года №382.

При определении проектной плотности застройки были учтены: установленное генеральным планом функциональное зонирование территории, тип и этажность планируемой к размещению застройки, планировочные и композиционные особенности застройки прилегающей территории, природно-климатические и другие местные условия. Согласно Правилам землепользования и застройки города Батайска территориальная зона Ж.2 (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами), в которой расположена территория проектирования, установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Площадь застройки построенных объектов (секции 1-3, 5-11), объектов незавершённого строительства (секции 4 и 12) и планируемого к размещению объекта жилого назначения (секция 1 3 составляет 4497,1 кв. м; их общая площадь составляет 11699,7 кв. м.

При площади территории проектирования 26 104 кв. м или 2,61 га коэффициент использования территории (брутто) составит 0,45. Если брать за территорию проектирования участки размещения застройки (61:46:0010301:960 и 61:46:0010403:1726), суммарная площадь которых составляет 13 092 кв. м или 1,31 га, то коэффициент использования территории (нетто) составит 0,89.

Таблица 1

Основные показатели площади планируемой застройки				
Номер секции согласно чертежу	Этажность секций	Площ. Застр. (кв.м)	Общ. Площ. Секций (кв.м)	Площ. квартир (кв.м)
Многоэтажный секционный дом				
1	3	415,2	1 132,1	873,0
2	3	415,2	1 132,1	873,0
3	3	415,2	1 132,1	873,0
ИТОГО:		1 245,6	3 396,3	2 619,0
Многоэтажный секционный дом				
4	3	382,0	1 025,1	755,0
5	3	382,0	1 025,1	784,0
ИТОГО:		764,0	2050,2	1 539,0
Многоэтажный секционный дом с встроенно-пристроенным магазином				
6	3	657,5	1 378,4	929,0
7	3	436,4	1 176,0	911,0
8 и 9	3	780,8	2 162,9	821,0+821,0
ИТОГО:		1 874,7	4 717,3	3 482,0
Многоэтажный секционный дом				
10	3	405,8	1 089,2	856,0
11	3	405,8	1 087,7	856,0
Многоэтажный секционный дом				
12	3	408,8	1 089,2	929,0
ИТОГО:		408,8	1 089,2	929,0
Многоэтажный секционный дом				
1.3		204,0	446,7	385,0
ИТОГО:		204,0	446,7	385,0
ВСЕГО:		4 497,1	11 699,7	10 666,0

Коэффициент застройки территории составляет 34 %. Средняя этажность 3 этажа.

Таблица 2

Параметры застройки территории			
№ п/п	Наименование параметров	Единица изм.	Показатель
1.	Площадь территории проектирования	га	2,61
2.	Площадь участков размещения многоквартирной застройки		1,31
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	4,50
3.	Общая площадь размещённых объектов жилого назначения	тыс. кв.м	11,26
4.	Общая площадь размещаемого жилого объекта	тыс. кв.м	0,44
5.	Площадь квартир размещённых жилых объектов	тыс. кв.м	10,28
6.	Площадь квартир размещаемого жилого объекта	тыс. кв.м	0,39
7.	Средняя этажность застройки	этажей	3
8.	Коэффициент застройки территории	%	34
9.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	0,89
10.	Расчётная норма жилищной обеспеченности	кв.м	35
11.	Расчётное число жителей	человек	305
12.	Расчётная плотность населения	чел./га	233

Принятые показатели являются удовлетворительными и не нарушают предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж.2.

Согласно Письму Министерства экономического развития РФ от 27 сентября 2011 г. № Д23-4059 «О возможности расположения на земельном участке несколько многоквартирных домов» «...ограничений в отношении количества размещения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов не предусмотрено. В связи с чем, требование о том, что на земельном участке должен быть расположен только один многоквартирный дом, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, является необоснованным».

2.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.

Градостроительной документацией «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул. Артёмовская 146-в» предлагается размещение на территории проектирования одного 3-этажного жилого дома (секция № 1 3). Способ размещения здания преследует цели обеспечения оптимальной инсоляции жилых помещений и соблюдения ограничений, устанавливаемых предельными параметрами застройки.

Перечень координат характерных точек границ размещаемого ОКС приведён ниже:

Площадь (кв.м):	204	
-----------------	-----	--

Периметр (м):	57	
№ точки	X	Y
1	411594.44	2201518.85
2	411585.59	2201529.06
3	411574.19	2201519.19
4	411583.04	2201508.98

Применение этажности 3 этажа позволяет создать градостроительную среду, сомасштабную человеку. Показатели размещаемого объекта жилого назначения приведены в таблице 3.

Таблица 3.

2.3. Сведения об объектах производственного и общественно-делового назначения, необходимых для

Показатели размещаемых объектов жилого назначения							Таблица 3			
№ п/ п	№ секц ии на плане	Наименован ие ОКС	Этаж ност ь	Общ. площ. Кв. (кв.м)	Расч.. норма жил. обесп. (м2/ч)	Расч. число жит (чел.)	Количество квартир			
							Всег о	1-комн.	2-кромн.	3-комн.
		Многоэтажный секционный жилой дом с встроенными помещениями обслуживания								
1.	1 3	Секция 1 3	3	385,0	35	11	9	9	-	-

функционирования планируемой жилой застройки.

На территории проектирования предполагается размещение встроенно-пристроенного магазина (товары первой необходимости). Ближайшая к территории проектирования среднеобразовательная школа расположена на ул. Белорусской, 86. Судя по площади территории школы, которая составляет 26 596 кв. м, данная школа рассчитана на 532 ученика. Школа расположена в радиусе пешеходной доступности 500 м по отношению к территории проектирования. При стремлении соблюсти требуемые радиусы обслуживания необходимо разместить в данном районе порядка 4 школ. Существующая школа своим радиусом доступности удовлетворяет лишь ¼ часть территории всего района, численность которого составляет порядка 10 тыс. жителей. При расчёте школьных мест для населения, пользующегося доступным объектом, мы получаем следующие показатели: $10:4 \times 112 = 280$ мест в школе, которыми пользуется население, проживающее в радиусе доступности 500 м. Для будущих жителей жилого квартала – 305 человек – требуемое число мест в школе составит: $0,305 \times 112 = 34$ места.

Менее удовлетворительной выглядит обстановка с детскими дошкольными учреждениями, ближайшие из которых расположены на расстоянии 1000 и 1100 метров от строящегося объекта.

Потребность в местах в дошкольных образовательных учреждениях составляет:

$0,305 \times 41 = 13$ мест. Показатель для расчёта взят по нижней границе, т.к. данный район характеризуется минимальной плотностью населения. 13 мест недостаточная потребность для строительства нового детского образовательного учреждения. Показатели приведены в таблице.

Показатели для расчёта потребности в учреждениях повседневного обслуживания			Таблица 4
Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность	
1	2	3	
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	41 - 49	
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	112	
Продовольственные магазины	м ² торг. площади на 1000 жителей	70	
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торг. площ. на 1000 жителей	30	
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1	
Отделение банка	объектов на жилую группу	1	
Отделение связи	объектов на жилую группу	1	
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1	
Учреждения культуры	м ² общей площ. на 1000 жителей	50	
Закрытые спортивные сооружения	м ² общ. площади на 1000 жителей	30	
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10	

2.4. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Водоснабжение.

С 1 января 2017 года в АО «Ростовводоканал» действует инвестиционная программа, утвержденная Постановлением № 73/5 от 19.12.2016 «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» г. Ростов-на-Дону». Согласно предварительным техническим условиям ОАО «ПО Водоканал», водоснабжение проектируемого участка жилой застройки будет осуществляться от действующей системы водоснабжения.

Рельеф территории проектирования спокойный. Выраженного падения в каком-либо направлении не имеет. На территории не имеется объектов культурного наследия.

В данном разделе решена схема водоснабжения проектируемых объектов, в основу которой положены следующие материалы:

- план красных линий проекта планировки;
- план организации рельефа;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.04.01-85*; СНиП 2.04.03-85; СНиП 2.04-01-85*; СП 40-102-2000.

Проектные решения по водоснабжению проектируемой территории предусматривают подачу воды питьевого качества на нужды населения, пожаротушение, полив зеленых насаждений общего пользования на участках общественных зданий, а также на территории жилой застройки, на нужды общественных зданий, коммунальных предприятий. При разработке данного раздела выполнен расчет водопотребности согласно СНиП 2.04.01-85*, приложение № 3.

Таблица 5

№№ п/п	Наименование водопотребителей	Единица измерения	Норма расхода воды (в т. ч. горячей) в сутки наибольшего водопотребления. Расход на одного потребителя (л)
1.	Жилые дома с водопроводом, канализацией и ванными с газовыми нагревателями	1 житель	250,0
2.	Продовольственные магазины	1 раб. в смену (20 м ² торг.зала)	250,0
3.	Промтоварные магазины	1 работник в смену	12,9
4.	Спортивный комплекс	1 занимаю- щийся	50,0

Таблица 6

№ № п/п	Наименование водопотребителя	Норма расхода воды в сутки наибольшего водопотребления. Расход воды на одного потребителя, л/сут.	Единицы измерения	Количес- тво	Показатели по водопотреб- лению, м ³ /сут.
1.	Жилая застройка	250,0	1 житель	305	76,3
2.	Магазин смешан- ной торговли	250,0	1 работник в смену	4	1,0
3.	Спортивный комплекс	50,0	1 занимаю- щийся	30	1,5
	Итого				78,8

Согласно п. 2.2 примечания 4 к табл. 1 СНиП 2.04.02-84* учитывается дополнительный расход в размере 10 % от среднесуточного расхода:

$$78,8 \times 0,1 = 7,9 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

Полив зеленых насаждений – 7900 м²; расход воды на полив – 3,0 л/м²; суточный расход на полив зеленых насаждений: $7900 \times 3,0 / 1000 = 23,7 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Полив тротуаров и проезжих частей улиц – 12820 м²; расход воды на полив – 0,4 л/м²; суточный расход на полив зеленых насаждений: $12820 \times 0,4 / 1000 = 5,1 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Общий среднесуточный расход составит: $Q_{\text{ср.сут.}} = 78,8 + 7,9 + 23,7 + 5,1 = 115,5 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Максимальный суточный расход $Q_{\text{та}}$ определен согласно СНиП 2.04.02-84, п. 2.2, табл. 2 ($\alpha = 1,3$; $\beta = 2,5$).

$Q_{\text{та,сут.}}$ (без полива зеленых насаждений) составит:

$$(78,8 + 7,9) \times 2,5 = 216,75 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

Максимальный часовой расход $K_{\text{час.макс}} = 1,3 \times 2,5 = 3,25$

$$Q_{\text{час.макс}} = 216,75 \times 3,25 / 24 = 29,4 \text{ м}^3/\text{час.}$$

Разводящая сеть

Разводящая сеть микрорайона принята хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, кольцевая. Разводящая сеть принята из полиэтиленовых труб ПЭ 80 SDR 17,6-225 x 16,6; ПЭ 80 SDR 17,6-160 x 9,5; ПЭ 80 SDR 17,6-110 x 8,1; ГОСТ 18599-2001.

Глубина заложения сетей – 1,8 м до верха трубы. На водопроводной сети предусмотрены колодцы с запорной арматурой и пожарными гидрантами.

Пожаротушение

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через каждые 150 м. На стадии схемы пожарные гидранты на чертежах не показаны.

Расход на пожаротушение принят:

- | | | |
|---|---|-----------|
| - Расход воды на наружное пожаротушение | - | 30 л/сек; |
| - Расход воды на внутреннее пожаротушение | - | 10 л/сек. |

Водоотведение.

Существующее положение.

На сегодняшний день централизованное канализование прилегающих территорий отсутствует. Канализование проектируемой территории возможно осуществить самотечной канализационной сетью на проектируемые очистные сооружения. Аналогичная схема возможна для ливневой канализации.

Проектные предложения.

Данным разделом решены отдельные схемы водоотведения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков от проектируемой застройки.

Проектными решениями схема централизованного водоотведения хозяйственно-бытовых стоков в данном районе принята следующая: стоки от жилой и общественной застройки самотечной разводящей канализационной сетью в очистные сооружения, проектируемые в юго-восточной части территории на участке дополнительного благоустройства.

Очистные сооружения ливневых стоков не предусматриваются, т.к. вертикальная планировка территории позволяет направлять ливневой сток открытым способом до ул. Балашова, где имеются ливневые каналы. Стоки западной части территории проектирования также открытым способом направляются на запад, в пониженную часть ул. Калинина.

Санитарная очистка территории.

В комплекс санитарной очистки входит сбор бытового твердого мусора, уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного мусора, который собирается в мусоросборники и вывозится ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на городской полигон твердых бытовых отходов.

Сбор твердых бытовых отходов будет осуществляться в контейнеры, устанавливаемые на специальных площадках с твердым покрытием, устраиваемых на расстоянии не ближе 20 метров от жилых домов и не далее 100 м. Количество твердых бытовых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или 1,0 м³.

$305 \times 300 \text{ кг (1 м}^3\text{)} = 91500 \text{ кг, т. е. 91,5 тонн.}$

Газоснабжение.

Схема газоснабжения выполнена в соответствии со СНиП 42-01-2002, «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления». Схема разработана на основе геодезических изысканий, выполненных в М 1:500 в 2021 г. и чертежа планировки территории.

Расчет газоснабжения выполнен в соответствии со СНиП 42-01-2002, «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления».

В кухнях жилых домов устанавливаются 4-х конфорочные газовые плиты и отопительные газовые котлы типа АОГВк-11,6.

Расход газа на квартал определяется по формулам:

на плиты ПГ-4: $Q_n = k_{sim} \cdot q_{nom} \cdot n$, где:

Q_n – общий расход газа на газовые плиты жилых зданий;

k_{sim} – коэффициент одновременности, принимаемый по табл. 5, п. 3.20 СП 42-101-2003;

для 141 квартир многоквартирных жилых домов $k_{sim} = 0,180$.

n – число газовых приборов, равно 141 шт.

q_{nom} – номинальный расход газа прибором (газовой плитой), равен 1,25 м³/ч.

$Q_n = 0,180 \times 1,25 \times 141 = 31,73 \text{ м}^3/\text{час.}$

Расход газа на индивидуальные теплогенераторы для отопления и горячего водоснабжения многоквартирных жилых зданий: $Q_{on2} = K_{on} \cdot q_{on} \cdot n_3$, где:

Q_{on2} – общий расход газа на отопительные приборы жилых домов;

K_{on} – коэффициент одновременности – 0,85;

q_{on3} – номинальный расход газа прибором;

n_3 – число газовых приборов;

$Q_{on2} = 0,85 \times 1,6 \times 141 = 191,76 \text{ м}^3/\text{час.}$

Общий расход газа на жилые здания составит: $31,73 + 191,76 = 223,49 \text{ м}^3/\text{час.}$

Расхода газа на котлы наружного размещения для спортивного комплекса составит 80 м³/час.

Общий расход газа на застройку: $223,49 + 80,0 = 303,49 \text{ м}^3/\text{час.}$

Диаметры газопроводов среднего и низкого давлений и тип ГРПШ будут рассчитаны при выполнении проектной документации, после получения технических условий.

Теплоснабжение.

Схема теплоснабжения разработана на основе плана красных линий проекта планировки.

Проектируемая территория состоит из групп многоквартирной 3-этажной жилой застройки с двумя общественными зданиями. Проектом принята следующая концепция обеспечения теплоснабжением перспективной застройки:

- источником теплоснабжения каждого многоквартирного жилого дома будет служить индивидуальная крышная котельная; возможно применение поквартирных источников отопления – источник будет уточняться на последующих этапах проектирования);
- источником теплоснабжения здания спортивного комплекса будет служить та же отдельно стоящая котельная (либо отдельно стоящие блочно-модульные котельные, размещенные на их территориях – также будет уточняться на последующих этапах проектирования).

Теплоносителем централизованного теплоснабжения будет служить вода с параметрами 95°С – 70°С. Горячее водоснабжение предусматривается по закрытой схеме, от водонагревателей, установленных в котельной. Регулирование

отпуска тепла – централизованное, качественное, путем изменения температуры теплоносителя в зависимости от изменения температуры наружного воздуха. Тепловые сети прокладываются подземно, в непроходных лотковых каналах типа КЛ.

Схема тепловых сетей – четырехтрубная тупиковая. Компенсация тепловых удлинений предусмотрена за счет углов поворотов теплотрассы и «П» - образных компенсаторов. Трубопроводы тепловых сетей предусмотрены из стальных труб с теплоизоляционным слоем из пенополиуретана с гидрозащитным покрытием из полиэтилена, по ТУ 5768 – 001 – 23085909 – 97.

Дренаж трубопроводов тепловых сетей будет производиться в сбросные колодцы, откуда остывшая до 40°C вода будет перекачиваться в ближайшие колодцы канализации передвижными электронасосами. Ниже приведены расчетные тепловые потоки определения мощности проектируемой индивидуальной котельной.

Электроснабжение.

Данным разделом проекта решена схема электроснабжения зданий и сооружений новой застройки, в основу которой положен основной чертеж проекта планировки.

При разработке проекта электроснабжения подсчитаны ожидаемые нагрузки, выбрано количество и оптимальное размещение ТП 10/04 кВ. Электрические нагрузки по проектируемым зданиям приняты по типовым проектам (паспортам), а также по удельным расчетным электрическим нагрузкам электроприемников жилых зданий, табл. 6.1 СП31-110-2003. Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций приведен согласно РД 34.20.185-94 «Расчетные электрические нагрузки жилых и общественных зданий, дополнение 2», «Инструкции по проектированию городских электрических сетей». Питание проектируемой трансформаторной подстанции будет осуществляться от ЛЭП 10 кВ, проходящей через участок.

Питающие линии к зданиям выполнены кабельными, глубина заложения – 0,7 м.

Защита кабелей в местах пересечения с дорогой осуществляется стальными трубами, в местах пересечений с другими коммуникациями – в асбестоцементных трубах с соблюдением габаритов пересечений согласно ПУЭ п. 2.3.94 – 2.3.96.

По степени надежности электроснабжения проектируемое строительство относится к потребителям II (второй) категории снабжения.

Электрические нагрузки по проектируемым зданиям выполнены по типовым проектам (паспортам) и по удельным нагрузкам (СП 31-110-2003). Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций произведен согласно РД 34.20.185-94.

Наружное освещение выполнено на опорах, линии питания наружного освещения выполнены воздушными. Управление наружным освещением выполняется централизованно из трансформаторных подстанций.

При последующих стадиях проектирования необходимо учитывать применение малоэнергоёмкого оборудования и технологий в комплексе с мероприятиями по рациональному использованию электроэнергии.

Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций.

Таблица 7

№ по ППТ	Потребность	Коэфф. мощности	Единица измерения	Удел.Расч нагрузка	Общ. расч. Нагрузки кВт	Выбранная подстанция
1	Жилые дома – 141 квартира	0,92	кВт	3,5	493,5	1 трансформаторная подстанция 1х630 кВт
2	Магазин смешан. торговли	0,85	кВт	60,	60,0	
3	Спортивный комплекс	0,90	кВт	45,0	45,0	
4	Наружное освещение	0,80	кВт	0,25	0,25	
	Итого		кВт		598,75	

Слабые токи. Телефонизация.

Телефонизация жилой и общественной застройки предусматривается от городского узла связи. На территории квартала планируется:

- на территории квартала установить шкаф ШРУД-600 и ящики ЯКГМ-Т;
- от ящиков ЯКГМ-Т до телефонизируемых зданий проложить в земле кабель ПРППМ-1х2х0,8.

Глубина прокладки кабеля 0,8 м. Схема телефонизации будет уточнена после получения технических условий.

Расчет количества телефонной сети выполнен из условия обеспечения для каждой квартиры, стационарного телефона, а также всех общественных учреждений.

Количество абонентов в жилой застройке – 141 шт.

Количество абонентов в общественной застройке – 2 шт.

Итого общее количество абонентов – 141 шт.

Радиофикация.

Радиофикация жилых и общественных зданий проектируемой застройки предусматривается от городской сети радиотрансляции г. Батайск. На вводах в здания предусматривается установка абонентских трансформаторов 240/30 В. Распределительная сеть проводного вещания предусматривается кабелем МРМПЭ 1х2. Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации. Сети связи, от которых возможно подключение проектируемой застройки необходимо проложить от городского узла связи. Условия подключения будут уточнены после получения технических условий.

2.5. Объекты, включённые в программы комплексного развития территории.

В настоящее время на территории города Батайска действует ряд программ, реализация которых может повлиять на условия строительства многоэтажных объектов жилого назначения, планируемых к размещению на территории проекта планировки. Их перечень приведён ниже:

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утверждённая Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;

- 2.Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «повышении безопасности дорожного движения на территории города»;
- 3.Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;
- 4.Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 562;
- 5.Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 564;
- 6.Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 565;
7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 567;
- 8.Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 423;
- 9.Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 569;
- 10.Программа «Развитие физической культуры и спорта», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 425;
- 11.Программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 572.

В качестве одной из целей многих программ является привлечение средств внебюджетных источников (в том числе и личные средства граждан) для финансирования проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Создание на территории проекта планировки инженерной и транспортной инфраструктуры высокого качества, строительство спортивных площадок, создание благоустроенной, доступной, комфортной и безопасной среды для граждан, включая маломобильные группы населения, способствует в целом реализации каждой из перечисленных программ.

Однако, конкретных объектов, включённых в программы комплексного развития территории, проектом не предусматривается.

2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.

К объектам транспортной инфраструктуры, планируемым на территории проектирования, относятся:

- основные внутриквартальные проезды шириной 6 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;
- второстепенные внутриквартальные проезды шириной 3,5 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;
- стоянки автомобильного транспорта, запроектированные по расчёту в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»;
- стоянки и парковки транспорта маломобильных групп населения, в том числе для автомобилей, перевозящих инвалидов-колясочников;
- парковочные карманы;
- тупиковая разворотная площадка минимальными размерами 15х15 м.

В рамках раздела выполнена «Схема организации улично-дорожной сети» М 1:500.

Заложенная проектом планировочная организация территории позволила создать иерархическую систему проездов на территории квартала. Внешние проезды, обслуживающие застройку, сформированы сквозными, так как они будут обеспечивать примыкание системы проездов к улично-дорожной сети данной местности, которая в настоящее время сформирована лишь частично, и представлена улицами Артёмовской и Балашова.

Планируется подключение к данным улицам (вне территории проекта).

Внутриквартальные проезды, расположенные в дворовых пространствах, организованы преимущественно тупиковым образом. Длина тупиковых проездов не превышает 150 м. Стоянки автотранспорта запроектированы по расчёту. Их количество было определено из норматива 370 машино-мест на 1000 чел. расчётного населения. Расчёт приведён в таблице ниже.

Таблица 8

Расчёт потребности в машино-местах				
Номер секции	Расчётное число жителей (чел.)	Норма для расчёта (машино-мест на 1000 чел.)	Количество парковочных мест по расчёту	Обеспечено по проекту Парковочных мест
1	25	370	9	9
2	25	370	9	9
3	25	370	9	9
4	22	370	8	8
5	22	370	8	8
6	27	370	10	10
7	26	370	10	10
8	23	370	9	9
9	23	370	9	9
10	24	370	9	9
11	24	370	9	9

12	27	370	10	10
13	9	370	3	3
Запас:	-	370	-	41
Итого:	304	370	113	154

Проектом обеспечивается организация 136-ти машино-мест на стоянках и парковках квартала.

Парковочные карманы и парковки вместимостью до 10 машино-мест расположены на расстоянии, не превышающем 10 м от фасадов зданий.

На стоянках и на парковках, наиболее приближённым ко входам в жилые группы предусмотрено не менее 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе 5% для специализированного транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников. (В соответствии с СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1)).

Все внутриквартальные проезды с обеих сторон проезжей части обеспечиваются тротуарами минимальной шириной 1,5 метра.

2.7. Характеристика объектов социальной инфраструктуры.

Таблица 9				
Расчёт потребности в учреждениях повседневного обслуживания				
Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность	Проектные показатели, необходимые для расчёта потребности по проекту	Потребность по проекту
1	2	3	4	5
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	41 - 49	305 жителей	13 мест
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	112	305 жителей	34 места
Продовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	70	305 жителей	21 м ² торговой площади
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	30	305 жителей	9 м ² торговой площади
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	305 жителей	1 рабочее место
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1 приёмный пункт до 75 кг в смену)
Учреждения культуры	м ² общей площади на 1000 жителей	50	305 жителей	15 м ² общей площади
Закрытые спортивные сооружения	м ² общей площади на 1000 жителей	30	305 жителей	9 м ² общей площади
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10	1 жилая группа	10 м ² общей площади

2.8. Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры.

К объектам коммунальной инфраструктуры на территории проектирования относится совокупность инженерных сетей и сопутствующих сооружений (ТП, ГРПШ, ЛОС и т.п.), используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод. С учётом подключения данных систем к централизованным сетям ресурсообеспечения города Батайска, их доступность можно считать удовлетворительной.

2.9. Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры.

Ближайшей транспортной артерией для проектируемой жилой группы является улица Максима Горького. Расстояние от самых удалённых планируемых к размещению секций до планируемых остановок, расположенных на данной улице, не превышает 660 метров.

2.10. Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры.

Доступность объектов социальной инфраструктуры регламентируется: - СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

- Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденными постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 №9;

- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» Утверждены решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 с изм. И доп., внесенными Решением Батайской городской Думы от 31.07.2019 года №382.

Территория проектируемой жилой группы слишком мала для того, чтобы имелась возможность разместить на ней все объекты повседневного и периодического обслуживания.

3. Положения об очередности планируемого развития территории.

3.1. Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения.

Застройка проектируемой территории почти закончена. Поскольку проектом предусматривается лишь размещение одного 3-этажного жилого дома, строительство не разделяется на этапы.

3.2. Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Очередность строительства объектов инженерной инфраструктуры не может быть всецело связана с возведением жилых и общественных зданий. Помимо строительства всех инженерных сетей, может понадобиться строительство сетей на смежных участках, образуемых в рамках настоящего проекта. Кроме того, для строительства проездов и инженерных сетей могут понадобиться дополнительные площадки для складирования строительных материалов и конструкций, для складирования отваленного грунта. Поэтому более точное определение этапов строительства объектов коммунальной инфраструктуры будет определено после разработки проекта организации строительства.

3.3. Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Планируемая система внутриквартальных проездов с парковками и разворотной площадкой будет строиться сообразно очередности возведения жилых зданий.

Основной въезд при строительстве первого этапа будет осуществляться со стороны ул. Артёмовской.

3.4. Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Необходимые сведения, касающиеся организации системы общественного обслуживания на данной территории, содержатся в разделах 2.3 и 2.7 настоящей записки.

3.5. Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

1.Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утверждённая Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;

2.Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «Повышении безопасности дорожного движения на территории города»;

3.Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;

4.Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 562;

5.Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 564;

6.Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 565;

7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 567;

8.Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 423;

9.Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 569;

10.Программа «Развитие физической культуры и спорта», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 425;

11.Программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 572.

3.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 10

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	2,61	

	Площадь территории планировочного элемента	га	2,61	
	Площадь зоны допустимого размещения объектов капитального строительства	га	1,31	согласно ранее установленным красным линиям
	в том числе:			
	- площадь застройки многоквартирными домами (1 3 секций)	га	0,45	
	Участок трансформаторной подстанции	га	0,004	
	Площадь парковок и парковочных карманов, В т.ч. гостевых:	га	0,20	
		га	0,05	
	Площадь внутриквартальных проездов	га	0,55	
	-Площадь зеленых насаждений жилых зон (с учётом пешеходных дорожек)	га	0,79	
	Благоустройство территории, в т.ч.:	га	0,44	
	- площадки отдыха взрослого населения, совмещённые с площадками отдыха детей дошкольного возраста	га	0,01	
	- площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	га	0,04	
	- площадки для хозяйственных целей	га	0,001	
	- площадки для выгула собак	га	0,02	
	- площадки для занятий физкультурой	га	0,04	
2.	Общая площадь ОКС жилого назначения	м²	11 699,7	
	Общая площадь квартир	м²	10 666,0	
	Коэффициент использования территории	Тыс. м²/га	0,89	
3.	Население	чел.	305	При жилой обеспеченности 35м²/чел.
	Плотность населения	чел./ га	213	При жилой обеспеченности 35м²/чел.
Расчётная потребность в объектах социального обслуживания				
1.	Магазины продовольственных товаров (1шт.)	м² торг. пл.	21 м²	
2.	Магазины непродовольственных товаров (1шт.)	м² торг. пл.	9 м²	
3.	Отделение банка	объект	1	
4.	Отделение связи	объект	1	
5.	Приёмный пункт прачечной, химчистки	объект	1 приёмный пункт до 75 кг в смену)	
6.	Офисные помещения	м2	-	
7.	Аптека	объект	1	
8.	Предприятие бытового обслуживания	раб мест.	1	
9.	Учреждения культуры	м2	15	
10.	Закрытые спортивные сооружения	м2	9	
11.	Пункт охраны порядка	м2	10	