



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

Проект планировки и проект межевания
территории в кадастровом квартале
61:46:0010301, в районе существующего
земельного участка по адресу:
г. Батайск, ул. Белорусская, 118/3

97-2017-ППМ-ПП

Том 1
Пояснительная записка



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

Проект планировки и проект межевания
территории в кадастровом квартале
61:46:0010301, в районе существующего
земельного участка по адресу:
г. Батайск, ул. Белорусская, 118/3

97-2017-ППМ-ПП

Том 1
Пояснительная записка

Директор МП "АПБ"



Д.В. Букаев

Начальник ОП


Т.Е. Каланчина

№ п/п	№ тома, листа	Наименование документа	Вид, выдаваемый заказчику	Примечание
1	Том 1	Общая пояснительная записка	Сшив	97-2017-ППМ-ПЗ
2	Том 2	Проект планировки	Сшив	97-2017-ППМ-ПП
3	1	Ситуационный план Фрагмент плана кадастрового квартала Фрагмент ПЗЗ г.Батайска		с.3
4	2	Чертеж с обозначением красных линий		с.4
5	3	Схема планировочной организации территории с размещением объектов капитального строительства и благоустройства		с.5
6	Том 3	Проект межевания	Сшив	97-2017-ППМ-ПМ
7	1	Чертеж с обозначением красных линий		с.3
8	2	Схема границ земельных участков образуемых путем перераспределения		с.4
		Прилагаемые документы: - Постановление главы Администрации города Батайска № 1072 от 28.06.2017г. "О подготовке документации по планировке территории"; - Договор аренды № 2941 от 21.03.2006г.; - кадастровые выписки на земельные участки №118/3,118,118-а,118/2,116-а по ул.Белорусской, №125-а,123-а,123/1,123/2 по ул. Артёмовской; - топографическая съёмка участка проектирования по ул. Белорусская, 118-3, г.Батайска.	Сшив	

97-2017-ППМ-ПЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Букаев Д.В.			
Проверил		Каланчина Т.В.			
Разработал		Букаева Л.В.			09.17

Состав проектной
документации

Стадия	Лист	Листов
П	2	
 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

1.2. Справка главного архитектора

Технические решения, принятые в чертежах данного проекта, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный архитектор проекта

Т.Е.Каланчина

						97-2017-ППМ-ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 1		
Проверил		Каланчина Т.Е.						
Разработал		Букаева Д.В.						
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	
						Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Раздел 2. Пояснительная записка

2.1. Общие положения.

Проект планировки и межевания территории земельных участков по ул. Белорусская, 118/3, для объектов индивидуального жилищного строительства в г.Батайске, Ростовской области разработан на основании:

Постановление главы Администрации города Батайска № 1072 от 28.06.2017г.
"О подготовке документации по планировке территории".

Целью проекта является:

Обеспечение устойчивого развития территорий;
Выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
Установление границ участков планируемого размещения объектов капитального строительства;

Проект планировки и межевания охватывает территорию общей площадью 0,95 Га, в том числе:

территории в кадастровом квартале 61:46:0010301, по ул. Белорусской, в границах от ул.Белорусской до ул. Артёмовской;
земельный участок по ул. Белорусской, 118-3.

Указанная территория расположена в западной части города Батайска, в кадастровом квартале 61:46:0010301, в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа".

2.2. Природные условия

Место строительства - г.Батайск, Ростовская обл.

Климатический район - III В

Расчетные параметры наружного воздуха:

зимняя температура для проектирования отопления - -22°C

летняя температура для проектирования вентиляции - $+27,3^{\circ}\text{C}$

Отопительный период с 15.10 по 15.04 - 175 раб.дней

					97-2017-ППМ-ПЗ		
Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Сверил	Каланчина Т.Е.				Раздел 2	Стадия	Лист
Сверил	Букаева Л.В.					П	4
						Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Преобладающее направление ветров - восточное.

Скоростной напор ветра - 38 кг/м; 6,5 м/сек

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов - 0,9 м

Расчетная зимняя температура наружного воздуха - минус 22 С

Рельеф участка слабо выражен.

2.3. Проект планировки и межевания.

2.3.1. Основная часть проекта планировки. (Утверждаемая документация)

2.3.1.1. Целью подготовки проекта является формирование (увеличение) земельного участка по ул. Белорусской, 118-3 образуемого в результате перераспределения.

2.3.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Постановление главы Администрации города Батайска № 1072 от 28.06.2017г.
"О подготовке документации по планировке территории"

2.3.2.1. Современное состояние и использование территории

Проектируемый участок расположен на застроенной территории, расположен в западной части города Батайска, в кадастровом квартале 61:46:0010301, в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа".

						97-2017-ППМ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

2.3.2.2. Ограничения застройки.

При планировке участка учтены ограничения по расположению застройки, расположению красных линий, инженерных сетей и коммуникаций линейных объектов.

2.3.2.3. Рельеф территории.

Территория квартала имеет слабо выраженный рельеф с перепадом абсолютных отметок от 1.25 до 2.41м.

2.3.2.4. Генеральный план.

2.3.2.4.1. Проект установления красных линий

Проектируемая территория расположена на застроенном участке, примыкающим к территории расположенной на земельном участке по ул. Белорусской, 118-3, для объектов индивидуального жилищного строительства.

2.3.2.4.2. Объемно-планировочные решения застройки.

Основные планировочные решения по перспективному развитию города Батайска заложены в проекте генерального плана г.Батайска, разработанные с учетом сложившихся в настоящее время социально-экономических факторов, нашли свое отражение в данном проекте.

Для определения параметров планируемого развития планировочной структуры разработана схема планировочной организации территории с размещением объектов капитального строительства и благоустройства.

Важным элементом планировочной структуры является наличие на его территории водоотводных каналов для сбора ливневых стоков с последующим сбросом их в существующий водоотводной канал, расположенный с северной стороны территории.

Участок подлежит застройке малоэтажными объектами.

						97-2017-ППМ-ПЗ	Лист
							6
ВМ.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2.3.2.4.3. Организация движения.

Организация движения автомобильного транспорта и пешеходов осуществляется по улицам и дорогам местного значения, решается устройством дорожного покрытия и тротуаров, что обеспечивает необходимые эксплуатационные характеристики проектируемой жилой застройки: доступ пожарных машин, подъезд специального и личного транспорта, движение пешеходов. Внутренняя сеть дорог запроектирована в соответствии с требованиями СНиП, с учетом противопожарных норм и существующего рельефа.

Ширина проезжей части составляет - 6 м. Расчетная скорость движения - 40 км/ч.

Для движения пешеходов проектом предусмотрено устройство тротуаров вдоль улиц квартала шириной 1.5 м.

Стоянки личного автотранспорта предусматриваются на приусадебных участках.

2.3.2.4.4. Благоустройство и озеленение

Проектом предусмотрено благоустройство территории на основании современных градостроительных требований, система транспортно-пешеходных коммуникаций, обеспечивающая удобный подъезд к формируемым земельным участкам.

Дороги предусмотрены с покрытием из асфальтобетона, тротуары - покрытие из бетонных тротуарных плиток.

Для обеспечения поверхностного стока проектом предложено устройство сети открытых водоотводных каналов. В местах пересечения водостоков с дорогами и подъездами устроить водопропускные трубы диаметром не менее 0.5 м. Основным водоприемником поверхностного стока является существующий канал находящийся в западной части планируемой территории.

Исходя из анализа рельефа территории и планировочной структуры - проектом предлагается создание уклона в сторону водоотводных лотков и обеспечение необходимого уровня возвышения над уровнем грунтовых вод.

2.3.3. Охрана окружающей среды.

Рассматриваемый участок согласно генеральному плану и ПЗЗ г.Батайска входит в зону застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа. В настоящем проекте нашли отражение ранее выполненные проработки планировочной структуры территории.

Общее современное экологическое состояние в районе планируемой территории достаточно удовлетворительное.

Факторы влияющие на ограничение градостроительной и хозяйственной деятельности в границах проектируемой застройки, связанные с наличием площадей залегания полезных ископаемых, охраняемых территорий, в том числе природных, не выявлены.

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

						97-2017-ППМ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

2.3.4. Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.

На территории проектируемого квартала обеспечена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. При проектировании общественных зданий учитывать требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии с ВСН 62-91* и СНиП 35-01-2001.

2.3.5. Противопожарные мероприятия по ГО и ЧС.

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания запроектированы в соответствии с приложением 1* СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Дорожно-уличная сеть планируемой территории обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

2.4. Проект межевания.

Целью подготовки проекта является формирование (увеличение) земельного участка № 118-3 по ул. Белорусской образуемого в результате перераспределения.

						97-2017-ППМ-ПЗ	Лист
Вм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8