

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 27.02.2015 г. № 364 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории», постановлением Администрации города Батайска от 01.11.2017 г. № 1901 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания», в части изменения технико-экономических показателей, этажности застройки (изменение характеристик объектов капитального строительства).

Проект планировки

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

057 - 2020 – ППТ-МО

Раздел 2

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 27.02.2015 г. № 364 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории», постановлением Администрации города Батайска от 01.11.2017 г. № 1901 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания», в части изменения технико-экономических показателей, этажности застройки (изменение характеристик объектов капитального строительства).

Проект планировки

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

057 – 2020 – ППТ-МО

Раздел 2

Генеральный директор

Смехунов А.Е.

Главный инженер проекта

Тен Н.В.

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	057-2020-ППТ-ОЧ	Раздел 1 Проект планировки территории. Основная часть.	
	057-2020-ППТ-МО	Раздел 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	
	057-2020-ПМТ-ОЧ	Раздел 3 Проект межевания территории. Основная часть.	
	057-2020-ПМТ-МО	Раздел 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	

						057-2020-ППТ-СП					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
						Состав проектной документации			Стадия	Лист	Листов
									ПП	1	1
Рук.гр.ГП	Миновская								ООО «ПРОЕКТ-8»		
Н.контр.	Лагойко										
ГИП	Тен										

Содержание

Содержание

Нормативные ссылки

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, 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.
3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.
4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.
5. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Нормативные ссылки:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020).
2. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2).
3. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)
4. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)
5. СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85* (с Изменениями N 1, 2)
6. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
8. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
9. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Планировка микрорайона «Прибрежный», расположенного в северо-западной части города Батайск ведется в существующих границах земельных участков.

На земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010602:123, 61:46:0010602:1055, 61:46:0010602:125, 61:46:0010602:126, 61:46:0010602:1041, 61:46:0010602:128, 61:46:0010602:1038, 61:46:0010602:130, 61:46:0010602:131, 61:46:0010602:1060 планируется размещение многоквартирных жилых домов.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения земельных участков размещены на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010602:1057, 61:46:0010602:1056, 61:46:0010602:1065, 61:46:0010602:136, 61:46:0010602:1063, 61:46:0010602:138, 61:46:0010602:124, 61:46:0010602:1043, 61:46:0010602:1042, 61:46:0010602:1059.

На земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010602:133 планируется расположение детского дошкольного учреждения общего и специализированного типа на 230 мест.

На земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010602:1039 планируется расположение школьного учреждения общего типа на 610 мест.

Участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1058, предназначенный для размещения объектов коммунального хозяйства подлежит межеванию.

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, 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.

В границах проектирования микрорайона объектами местного значения являются детское дошкольное учреждение общего и специализированного типа на 230 мест, школьного учреждения общего типа на 610 мест, а также учреждения и предприятия обслуживания. (Расчет учреждений и предприятий

приведен ниже по тексту).

Расчет учреждений и предприятий обслуживания

№	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм	Норм. показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	По расчету (42 места)	188	Проектируемый детский сад на 230 мест
2	Школы	место	По расчету (112 мест)	539	Проектируемая общеобразовательная школа на 610 мест
3	Предприятия торговли продовольственных товаров	м ² торг.пл.	70	449	Размещение возможно в проект. зданиях
4	Магазины непродовольственных товаров	м ² торг.пл.	30	192	Размещение возможно в проект. зданиях
5	Предприятия общественного питания	Посад. место	8	51	Размещение возможно в проект. зданиях
6	Предприятия бытового обслуживания	Рабоч. место	2	13	Размещение возможно в проект. зданиях
7	Аптеки	объект	1	6	Размещение возможно в проект. зданиях
8	Отделения связи	объект	IV-V группы до 9 тыс. жителей	1	Размещение возможно в проект. зданиях и
9	Филиалы банков	Операц. место	По расчету (1 место на 2-3 тыс человек)	3	Размещение возможно в проект. зданиях
10	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1	1	Размещение возможно в проект. зданиях ЯХ
11	Помещения досуга и любительской деятельности	м ² общ.пл.	50	320	Размещение возможно в проект. зданиях Х
12	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м ² общ.пл	30	192	Размещение возможно в проект. зданиях и на территории школы
13	Опорный пункт охраны порядка	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях
14	Почтовое отделение, отделение связи	объект	1 на 2-9 тыс. чел	1	Размещение возможно в проект. зданиях
15	Парикмахерская	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях

№	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм	Норм. показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Размещение по проекту
16	Ателье пошива и ремонта	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях
17	Поликлиники	Пос./смену	22	141	Размещение возможно в проект. зданиях
18	Магазины, торговой площади (продовольственных и непродовольственных товаров)	м ² торг.пл.	280	1795	Размещение возможно в проект. зданиях

Культурно-бытовое обслуживание населения решено за счет размещения небольших торговых и обслуживающих учреждений в нижних этажах проектируемых на территории микрорайона зданий.

Расчет детских дошкольных и школьных учреждений

Для расчетов приняты:

Общая площадь проектируемого жилого фонда 141000 м²

Население 6405 чел.

Расчетное количество мест в детских дошкольных учреждениях:

$42 \times 6,405 = 269$ чел., из расчёта обеспеченности 42 мест на 1000 жителей

Согласно СП 42.13330.2016, приложение Д - 80% от 269 = 188 чел

Расчетная площадь участка детского сада:

$38 \times 188 = 7144$ м², из расчёта 38 м² на 1 место

Проектом планировки и межевания территории предусмотрено размещения детского дошкольного учреждения на 230 мест, с площадью земельного участка 0,8399 га.

Расчетное количество мест в общеобразовательных школах:

$112 \times 6,405 = 718$ мест, из расчёта 112 место на 1000 жителей

Согласно СП 42.13330.2016, приложение Д - 75% от 718 = 539 чел

Расчетная площадь участка школы:

$45 \times 539 = 24\,255$ м² из расчёта 45 м² на 1 место

Проектом планировки и межевания территории предусмотрено размещения школьного учреждения на 610 мест, с площадью земельного участка 2,7220 га.

Расчет необходимого количества мест в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах выполнен в соответствии с

«Нормативами Градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»

3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Согласно ГОСТ Р 22.0.02-94 "Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Термины и определения основных понятий", чрезвычайная ситуация (ЧС) - это обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Источниками чрезвычайных ситуаций являются: опасное природное явление, авария или опасное техногенное происшествие, широко распространенная инфекционная болезнь людей, сельскохозяйственных животных и растений, а также применение современных средств поражения, в результате чего произошла или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, проводятся заблаговременно. Планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций.

Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий» возможные на территории проектирования (оказывающие влияние) природные чрезвычайные ситуации:

- сильный ветер;
- сильный снегопад;
- сильная метель;
- гололед;

- град;
- заморозок;
- гроза;
- продолжительный дождь;
- туман.

Климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья населения. Однако они могут нанести ущерб зданиям, сооружениям и оборудованию, затруднить или приостановить технологические процессы, поэтому необходимо предусмотреть технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий природных явлений.

Для обеспечения безопасности на зимних дорогах необходимо проводить следующие мероприятия (руководствуясь отраслевым дорожным методическим документом «Руководство по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р):

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Последствия снегопадов необходимо своевременно очищать, предотвращая образование снежных наносов, и обрабатывать улицы и дороги средствами, предотвращающими образование гололедных явлений и вывозить скопившийся снег на полигон, используя по возможности всю имеющуюся технику.

Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Техногенные чрезвычайные ситуации могут возникать на основе событий техногенного характера вследствие конструктивных недостатков объекта (сооружения, комплекса, системы, агрегата и т.д.), изношенности оборудования, низкой квалификации персонала, нарушения техники безопасности в ходе эксплуатации объекта.

Потенциально-опасные объекты на территории микрорайона «Прибрежный» сельсовета отсутствуют.

Мероприятия по гражданской обороне

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с подготовкой населения в области гражданской обороны, являются:

- развитие нормативно-методического обеспечения функционирования единой системы подготовки населения в области гражданской обороны и защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- планирование и осуществление обучения населения в области гражданской обороны;
- создание, оснащение и всестороннее обеспечение учебно-методических центров по гражданской обороне и защите от чрезвычайных ситуаций в субъектах Российской Федерации, других организаций дополнительного профессионального образования должностных лиц и работников гражданской обороны, а также курсов гражданской обороны муниципальных образований и учебно-консультационных пунктов по гражданской обороне;
- создание и поддержание в рабочем состоянии учебной материально-технической базы для подготовки работников организаций в области гражданской обороны;
- пропаганда знаний в области гражданской обороны.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, возникающих при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, являются:

- создание и поддержание в состоянии постоянной готовности системы централизованного оповещения населения, осуществление ее модернизации на базе технических средств нового поколения;
- создание локальных систем оповещения;
- установка специализированных технических средств оповещения и информирования населения в местах массового пребывания людей;
- комплексное использование средств единой сети электросвязи Российской Федерации, сетей и средств радио-, проводного и телевизионного вещания, а также других технических средств передачи информации;
- сбор информации и обмен ею.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с эвакуацией населения, материальных и культурных ценностей в безопасные районы, являются:

- организация планирования, подготовки и проведения эвакуации;
- подготовка районов размещения населения, материальных и культурных

ценностей, подлежащих эвакуации;

- создание и организация деятельности эвакуационных органов, а также подготовка их личного состава.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с предоставлением населению средств индивидуальной и коллективной защиты, являются:

- строительство, поддержание в состоянии постоянной готовности к использованию по назначению и техническое обслуживание защитных сооружений гражданской обороны и их технических систем;

- приспособление в мирное время и при переводе гражданской обороны с мирного на военное время заглубленных помещений и других сооружений подземного пространства для укрытия населения;

- подготовка в мирное время и строительство при переводе гражданской обороны с мирного на военное время быстровозводимых защитных сооружений гражданской обороны с упрощенным внутренним оборудованием и укрытий простейшего типа;

- обеспечение укрытия населения в защитных сооружениях гражданской обороны;

- накопление, хранение, освежение и использование по назначению средств индивидуальной защиты населения;

- обеспечение выдачи населению средств индивидуальной защиты и предоставления средств коллективной защиты в установленные сроки;

- приспособление в мирное время метрополитенов для укрытия населения с учетом опасностей мирного и военного времени, наличия защитных сооружений гражданской обороны и планируемых мероприятий по гражданской обороне и защите населения.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с первоочередным жизнеобеспечением населения, пострадавшего при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, являются:

- планирование и организация основных видов жизнеобеспечения населения;

- создание и поддержание в постоянной готовности к использованию по назначению запасов материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств;

- нормированное снабжение населения продовольственными и непродовольственными товарами;

- предоставление населению коммунально-бытовых услуг;

- проведение санитарно-гигиенических и противоэпидемических мероприятий среди населения, пострадавшего при ведении военных действий или вследствие этих действий;

- осуществление эвакуации пострадавших в лечебные учреждения;
- определение численности населения, оставшегося без жилья;
- инвентаризация сохранившегося и оценка состояния поврежденного жилого фонда, определение возможности его использования для размещения пострадавшего населения, размещение людей, оставшихся без жилья, в домах отдыха, пансионатах и других оздоровительных учреждениях, временных жилищах (сборных домах, палатках, землянках и т.п.), а также осуществление подселения населения на площадь сохранившегося жилого фонда;
- предоставление населению информационно-психологической поддержки.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с борьбой с пожарами, возникшими при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, являются:

- создание необходимых противопожарных сил, их оснащение материально-техническими средствами и подготовка в области гражданской обороны;
- тушение пожаров в районах проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ в военное время;
- тушение пожаров на объектах, отнесенных в установленном порядке к категориям по гражданской обороне, в военное время.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с обнаружением и обозначением районов, подвергшихся радиоактивному, химическому, биологическому и иному заражению, являются:

- создание и обеспечение готовности сети наблюдения и лабораторного контроля на базе организаций, расположенных на территории Российской Федерации, имеющих специальное оборудование (технические средства) и работников, подготовленных для решения задач, связанных с обнаружением и идентификацией различных видов заражения и загрязнения;
- введение режимов радиационной защиты на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
- совершенствование методов и технических средств мониторинга состояния радиационной, химической, биологической обстановки, в том числе оценка степени зараженности и загрязнения продовольствия и объектов окружающей среды радиоактивными, химическими и биологическими веществами.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с санитарной обработкой населения, обеззараживанием зданий и сооружений, со специальной обработкой техники и территорий, являются:

- заблаговременное создание запасов дезактивирующих, дегазирующих и дезинфицирующих веществ и растворов;

- создание сил гражданской обороны для проведения санитарной обработки населения и обеззараживания техники, зданий и территорий, а также их оснащение и подготовка в области гражданской обороны;

- организация проведения мероприятий по обеззараживанию техники, зданий и территорий, санитарной обработке населения.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с обеспечением устойчивости функционирования организаций, необходимых для выживания населения при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, являются:

- создание и организация работы в мирное и военное время комиссий по вопросам повышения устойчивости функционирования объектов экономики;

- рациональное размещение населенных пунктов, объектов экономики и инфраструктуры, а также средств производства, в соответствии с требованиями строительных норм и правил осуществления инженерно-технических мероприятий гражданской обороны;

- разработка и проведение мероприятий, направленных на повышение надежности функционирования систем и источников газо-, энерго- и водоснабжения;

- разработка и реализация в мирное и военное время инженерно-технических мероприятий гражданской обороны;

- планирование, подготовка и проведение аварийно-спасательных и других неотложных работ на объектах экономики, продолжающих работу в военное время;

- заблаговременное создание запасов материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств, необходимых для сохранения и (или) восстановления производственного процесса;

- создание страхового фонда документации;

- повышение эффективности защиты производственных фондов при воздействии на них современных средств поражения.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с обеспечением постоянной готовности сил и средств гражданской обороны, являются:

- создание и оснащение современными техническими средствами сил гражданской обороны;

- обучение сил гражданской обороны, проведение учений и тренировок по гражданской обороне;

- разработка и корректировка планов действий сил гражданской обороны;

- разработка высокоэффективных технологий для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ;

- определение порядка взаимодействия и привлечения сил и средств гражданской обороны, а также всестороннее обеспечение их действий.

Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Основными причинами возникновения пожаров являются: неосторожное обращение с огнем, в том числе при курении; нарушение правил эксплуатации электрооборудования, ветхое состояние электропроводки в домах.

Оценка обеспеченности территории объектами пожарной охраны проводится в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также с НПБ 101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны».

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания или сооружения.

В соответствии с требованиями п.9.11 СП 8.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности" пожарные резервуары или искусственные водоемы надлежит размещать из условия обслуживания ими зданий, находящихся в радиусе:

- при наличии автонасосов - 200 м;
- при наличии мотопомп - 100-150 м в зависимости от технических возможностей мотопомп.

Для увеличения радиуса обслуживания допускается прокладка от резервуаров или искусственных водоемов тупиковых трубопроводов длиной не более 200 м с учетом требования п. 9.9 СП 8.13130.2009 - "объем пожарных резервуаров и искусственных водоемов надлежит определять исходя из расчетных расходов воды и продолжительности тушения пожаров".

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" планировка и застройка территорий поселений должны осуществляться в соответствии с генеральными планами поселений, учитывающими требования пожарной безопасности, установленные настоящим Федеральным законом.

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания предусмотрены в соответствии с приложением к Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Схемой планировки земельного участка предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий с возможностью доступа пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение. Расстояние от края проезда до стены зданий у точек эвакуации

принято по СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным конструктивным решениям», в этой зоне исключена рядовая посадка деревьев. Выдержаны нормативные противопожарные расстояния между зданиями. Участок застройки микрорайона расположен на расстоянии 4,9 км от ближайшего пожарного депо, которое находится на ул. Куйбышева, что позволяет прибыть пожарным машинам в течении нормируемого времени.

Мероприятия по защите территории в районе площадки строительства от опасных процессов природного характера (землетрясений, просадочности пород), а также техногенного характера будут разработаны на стадии рабочего проектирования на основании данных об инженерно-геологических изысканиях и по техусловиям ГУ МЧС России по РО.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки, в условиях градостроительного развития территории проектируемой территории является установление зон с особыми условиями использования.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования определяет систему градостроительных ограничений территории, от которых во многом зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

На проектируемую территорию накладывают ограничение следующие зоны

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Проектом предусматривается проведение ряда мероприятий направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

- выбор под застройку хорошо проветриваемых территорий;
- благоустройство, озеленение улиц.

Мероприятия по борьбе с загрязнением автотранспортом подразделяются на технические и планировочные.

К техническим относятся:

- совершенствование и регулировка двигателей автомобилей с выбором оптимальных в санитарном отношении состава горючей смеси и режима зажигания;
- применение газообразного топлива и др.

Планировочными мероприятиями, предусмотренными генеральным планом, являются:

- обеспечение требуемых разрывов с соответствующим озеленением между магистралями и застройкой;

- озеленение внутримикрорайонных пространств, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Мероприятия по охране почв и подземных вод

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод на проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- устройство сети ливневой канализации;
- сброс дождевых вод в сеть ливневой канализации;
- устройство дорог с твердым покрытием;
- устройство отмосток вдоль стен зданий.

На территории рекомендуется сбор поверхностных стоков с помощью системы водоотводных лотков, с последующей очисткой на локальных очистных сооружениях поверхностного стока.

Мероприятия по санитарной очистке территории

Одним из первоочередных мероприятий по охране территории от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим размещением на специализированном полигоне.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов являются:

- организация планово-поквартальной системы санитарной очистки территории;

- организация сбора и удаление вторичного сырья;

Проектом рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территории в границах проекта планировки:

- организация уборки территорий от мусора, смета, снега;
- организация системы водоотводных лотков;
- установка урн для мусора.

Предполагается организация вывоза отходов с территории жилой застройки специальным автотранспортом на полигон ТБО.

Строительные отходы будут вывозиться по мере образования с площадки строительства на санкционированные места захоронения.

Объем образующихся отходов в границах проекта планировки с учетом степени благоустройства территории и проектной численности населения 6405 человек составит **около 409 тонн** в год. Захоронение указанного объема должно

осуществляться на полигоне ТБО.

Мероприятия по благоустройству территории

В границах проекта планировки предусмотрены мероприятия по благоустройству территории:

- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград;
- организация дорожно-пешеходной сети;
- освещение территории жилых кварталов и мест общего пользования;
- обустройство мест сбора мусора.

Система зеленых насаждений территории складывается из озеленения территорий:

- ограниченного пользования (участки общественных и жилых зданий);
- озеленение территории общего пользования (пешеходные аллеи, бульвары, скверы).

Основными типами посадок деревьев, кустарников и цветочных культур при устройстве зеленых насаждений являются:

- аллеиные и рядовые посадки деревьев;
- живые изгороди;
- одиночные посадки на газоне.

Система зеленых насаждений на территории запроектирована в соответствии с архитектурно-планировочным решением.

5. Обоснование очередности планируемого развития территории.

На первом этапе предусматривается образование и постановка на государственный кадастровый учет земельного участка ЗУ1, т.к все остальные участки уже стоят на кадастровом учете.

Второй этап проектные и изыскательские работы.

Третий этап – экспертиза проекта

Четвертый этап – разработка рабочей документации.

Пятый этап – Авторский надзор

6. Техничко-экономические показатели

№ п.п.	Наименования	Показатели	Ед. изм.
1	Площадь участка микрорайона в границах отвода	18,0279	га
2	Площадь существующих земельных участков	18,0279	га
	в том числе:		

№ п.п.	Наименования	Показатели	Ед. изм.
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:123	1,1097	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1055	1,2360	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:125	1,1777	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:126	1,0134	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1041	1,1683	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:128	0,9307	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1038	1,0913	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:130	0,8310	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:131	0,9537	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1060	2,4174	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1057	0,0139	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1056	0,0184	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1063	0,0087	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1065	0,0128	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:136	0,0087	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:138	0,0076	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:124	0,0077	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1042	0,0042	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1043	0,0042	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1059	0,0130	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:133	0,8399	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1039	2,7225	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1062	0,0288	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1064	0,0327	га
3	Площадь земельных участков подлежащих межеванию		
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1058	0,0127	га
4	Площадь застройки	4,7115	га
	в том числе:		

№ п.п.	Наименования	Показатели	Ед. изм.
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:123	0,4335	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1055	0,4220	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:125	0,4380	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:126	0,4165	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1041	0,5200	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:128	0,3670	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1038	0,4215	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:130	0,3260	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:131	0,3960	га
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1060	0,9710	га
Площадь застройки на остальных земельных участках определяется при проектировании			
6	Общая площадь жилого фонда	141000	КВ. М
	в том числе:		
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:123	11000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1055	11000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:125	11000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:126	11000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1041	14000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:128	12000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1038	13000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:130	10000	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:131	13000	КВ.М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1060	35000	КВ.М
7	Общая площадь общественного фонда	5010	КВ. М
	в том числе:		
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:123	500	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1055	---	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:125	500	КВ. М

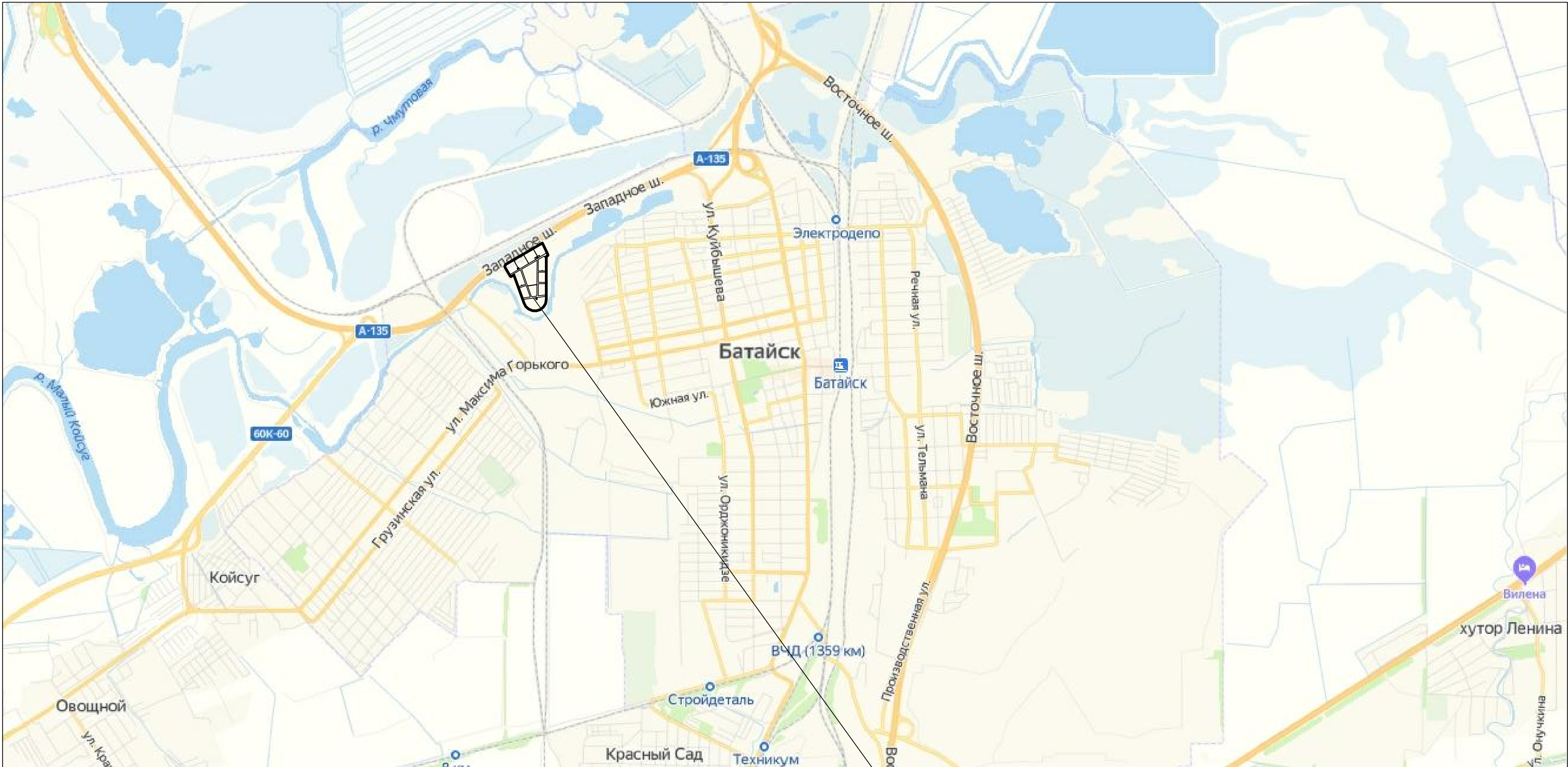
№ п.п.	Наименования	Показатели	Ед. изм.
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:126	---	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1041	1660	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:128	---	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1038	700	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:130	---	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:131	260	КВ. М
	участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1060	1390	КВ. М
7	Количество населения	6405	чел.

Содержание

	Лист
Фрагмент карты планировочной структуры территорий.	1
Результаты инженерных изысканий.	2
Схема организации движения транспорта. М 1:1000	3
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	4
Схема планировочной организации территории с размещением объектов капитального строительства и благоустройством. М 1:1000	5
Чертёж размещения инженерных сетей и сооружений	6
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	7
Варианты планировочных решений застройки территории.	8

						057-2020-ППТ-МО-Гр		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Графическая часть	Стадия	Лист
							ПП	1
Рук.гр.ГП	Миновская						ООО «ПРОЕКТ-8»	
Н.контр.	Лагойко							
ГИП	Тен							

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Согласовано		



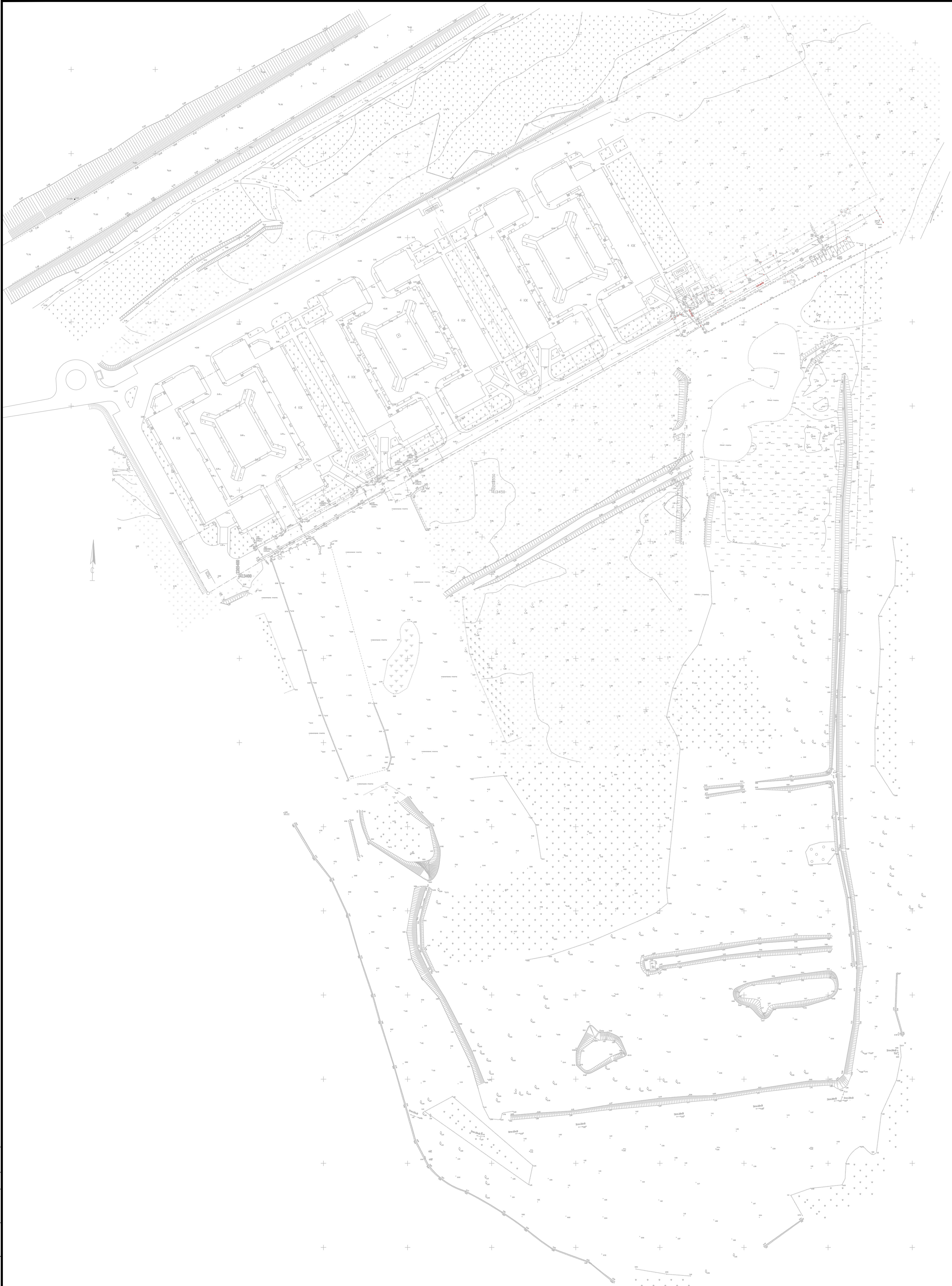
МКР "Прибрежный"

						057-2020-ППМ			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46-0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории «Прибрежный», в том числе изменения технико-экономических показателей, связанных со строительством (изменения характеристик объектов капитального строительства).			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Чертеж планировки. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Тех						ПП	1	8
Рук. группы	Миновская					Фрагмент карты планировочной структуры территории.	ООО "Проект - 8"		
Гл. спец	Полина								
Разработал	Миновская								

Составлено

Изм. №	Подпись и дата	Взам. инж. №
Изм. № год	Подпись и дата	Взам. инж. №

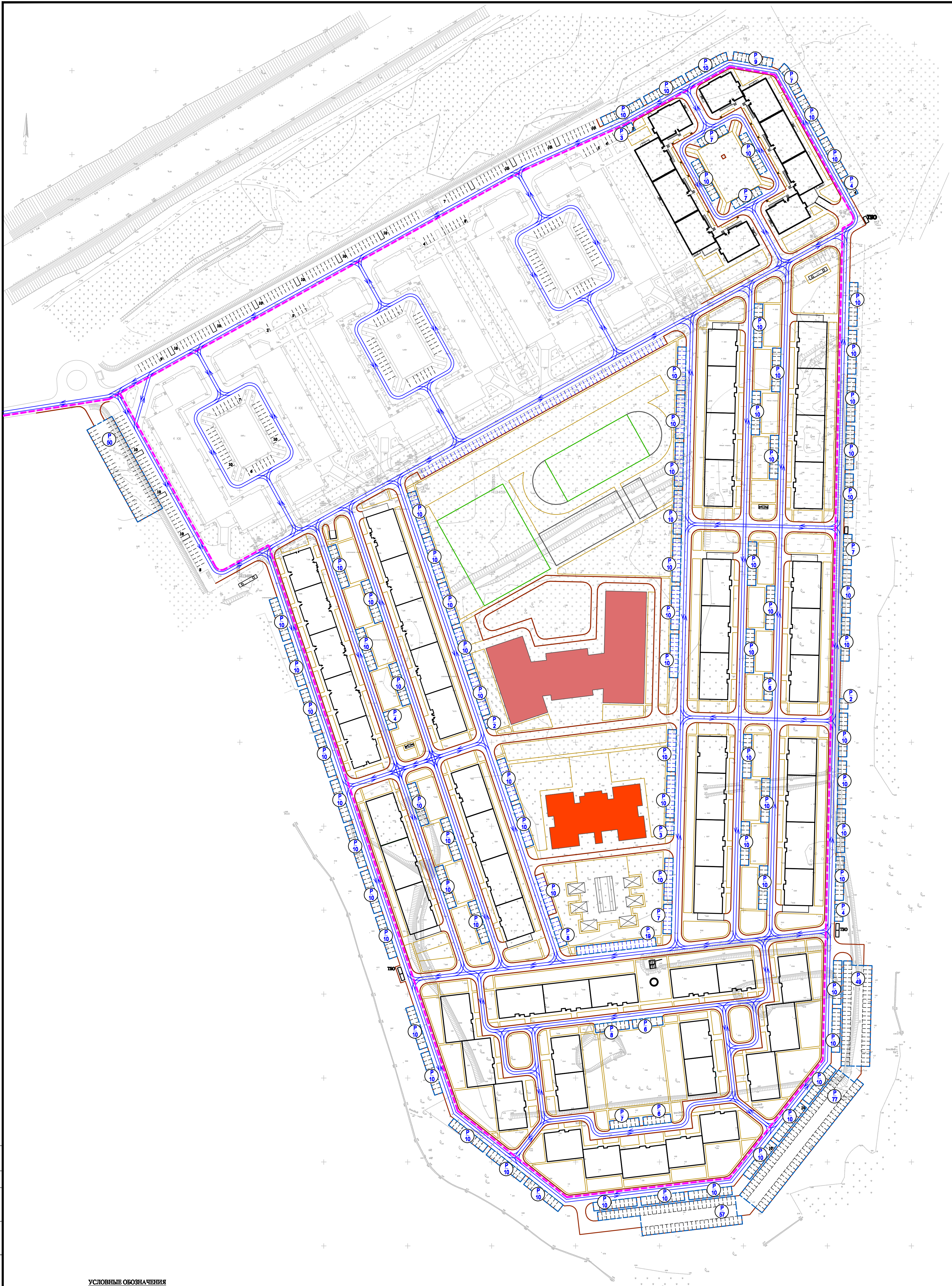
Проект планировки и межевания разработан на основании топографической съемки, выполненной в М 1:500 ИП "Соловьев" в 2020 году.
4. Система высот - Балтийская, система координат - МСК-61.



						057-2020-ИПМ			
						Проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61-06/010/2020-010, расположенного в границах территории, отведенной под размещение объектов капитального строительства, в целях размещения объектов капитального строительства (далее - «объекты»), в целях размещения объектов капитального строительства, в границах территории (далее - «территория»).			
Изм.	Взам.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Чертеж планировки. Материалы по обоснованию	Стация	Лист	Листов
ГИП							ИП	2	8
Руч. групп		Мяновская				Результаты инженерных изысканий. М 1:1000	ООО		
Гл. спец.		Полна					"Проект - 8"		
Разработчик		Мяновская							








УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Линия, обозначающая дороги, улицы, проезды
- Направление движение автотранспорта
- Проектируемые открытые автостоянки гостевые и постоянного хранения
- Линия движения общественного транспорта



						057-2020-ИПМ				
						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61-06/01002-1/01, расположенного в юго-восточной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Дружба», в части размещения объектов капитального строительства, являющихся объектами недвижимости (в том числе объектов капитального строительства).				
Изм.	Взам.	Лист	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Чертеж планировки. Материалы по обоснованию	Страниц	Лист	Листов	
ГИП	Тен						ИП	3	8	
Руч. группа	Мягковская						Схема организации движения транспорта. М 1:1000	000		
Гл. спец.	Полкина							"Проект - 8"		
Разработчик	Мягковская									



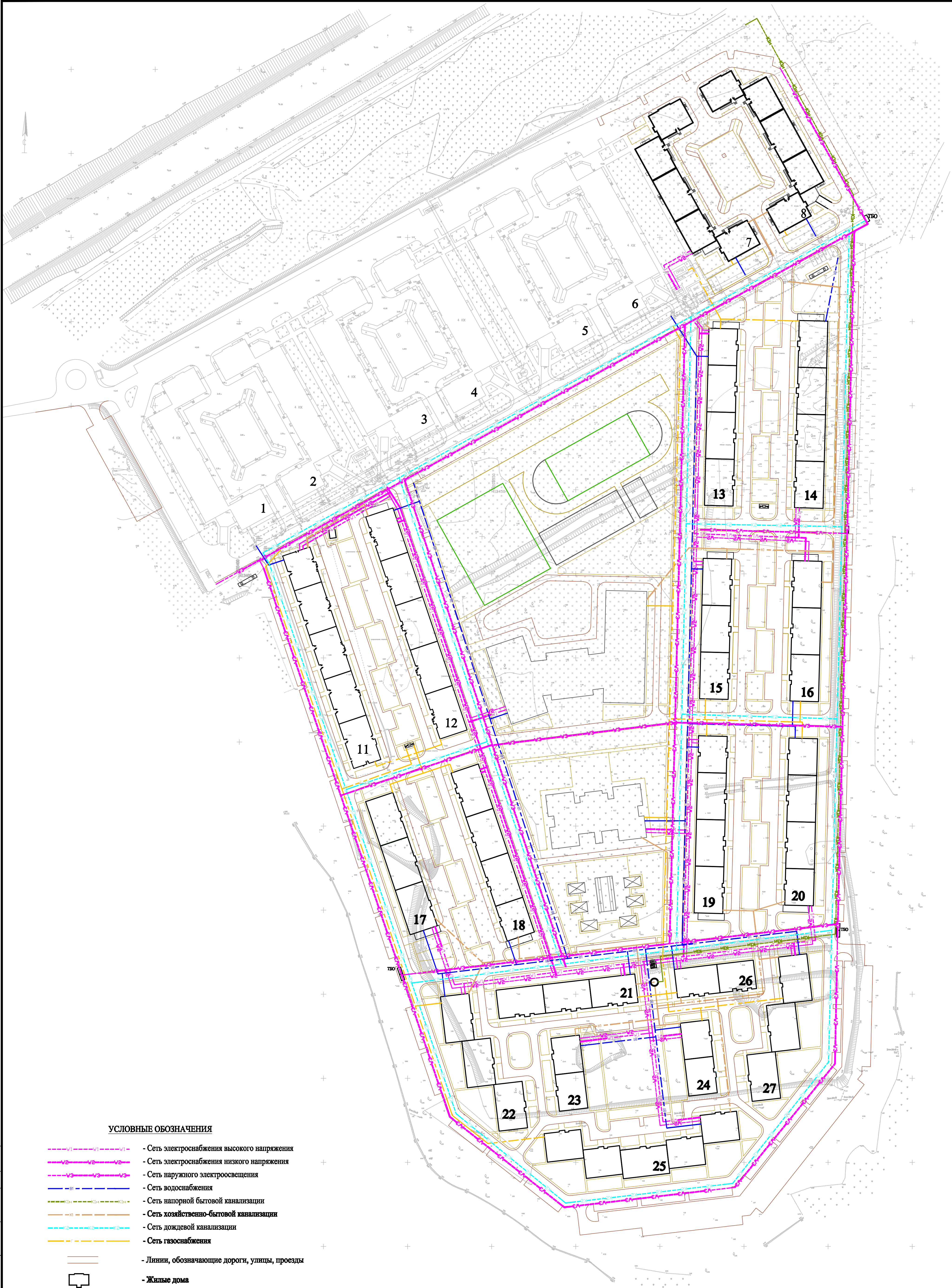
	Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
	открытые автостоянки гостевые и постоянного хранения
	жилые дома
	жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения
	общеобразовательная школа
	детское дошкольное учреждение
	охранная зона трансформаторной подстанции

1. Вся территория, подлежащая планировке, расположена в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск", гражданского аэропорта "Город Ростов-на-Дону", аэродромов "Ростов-Центральный" и "Ростов-Северный".
2. Вся территория, подлежащая планировке, расположена в границах зоны застройки наводком 1% обеспеченности и частично в санитарно-защитной зоне, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской думы от 27.08.2009 года №358 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск".

[illegible]

Согласовано

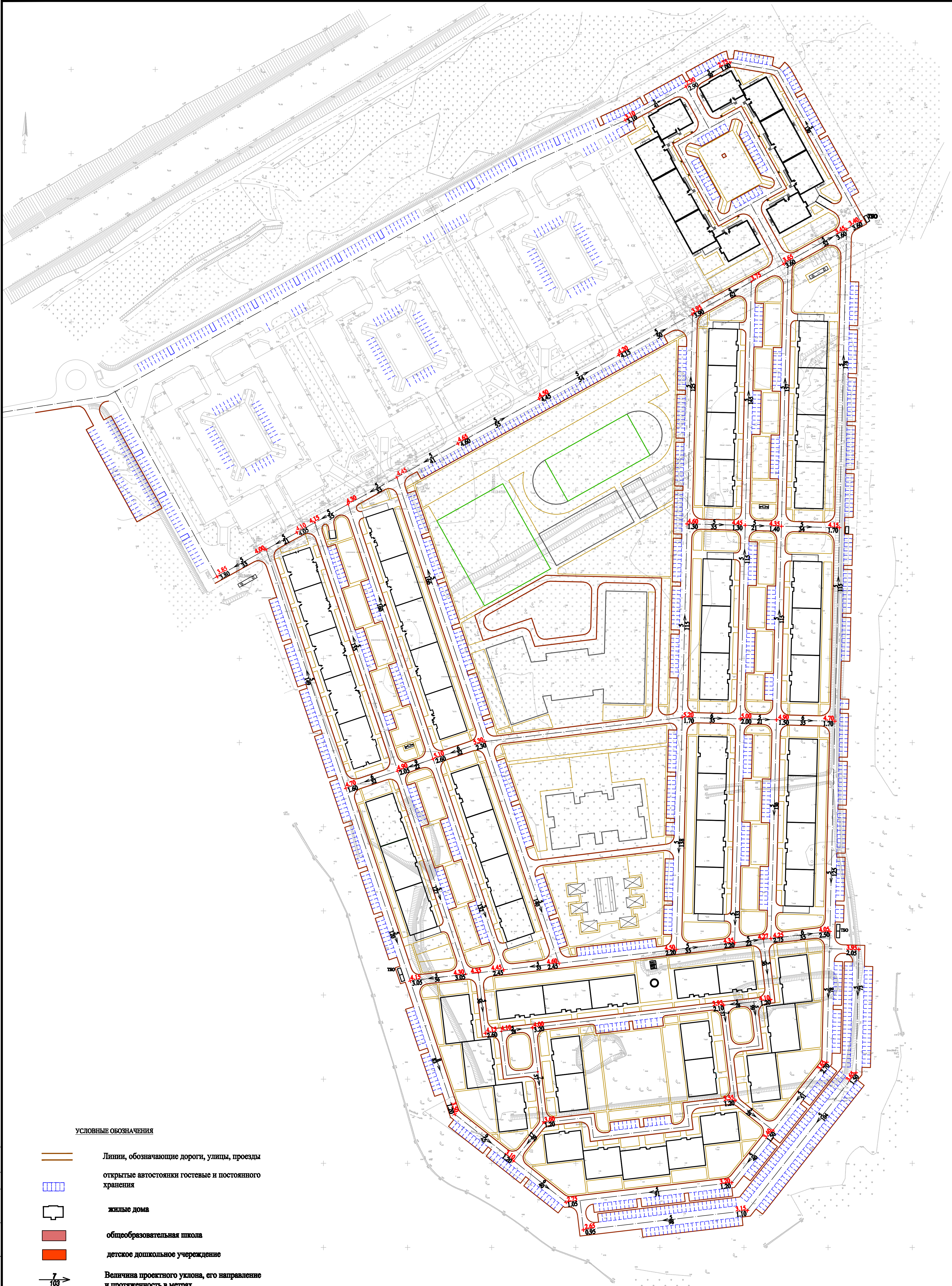
Ин.У. подл. Подпись и дата Взам. ин.б.?



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Сеть электроснабжения высокого напряжения
- Сеть электроснабжения низкого напряжения
- Сеть наружного электроосвещения
- Сеть водоснабжения
- Сеть напорной бытовой канализации
- Сеть хозяйственно-бытовой канализации
- Сеть дождевой канализации
- Сеть газоснабжения
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- Жилые дома

						057-2020-ИПМ			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61-06/001/2022-01, расположенного в север-восточной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», в части изменения технико-экономических показателей, связанных с застройкой (изменением характеристик объектов капитального строительства).			
Изм.	Внесено	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Чертеж планировки. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Тен						ИП	6	8
Руч. группы	Мяновская								
Гл. спец	Полная								
Разработчик	Мяновская						Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000	ООО "Проект - 8"	

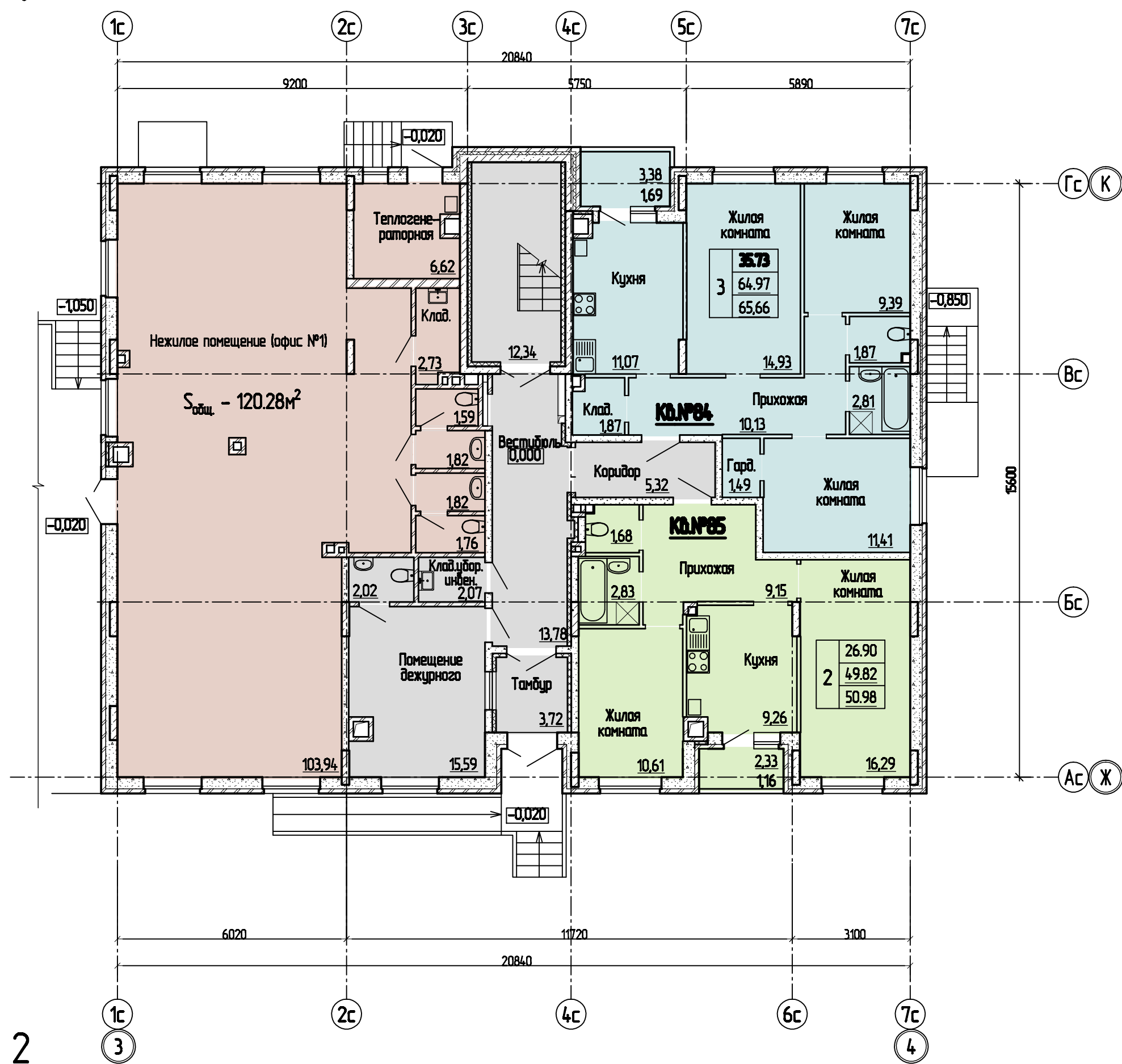
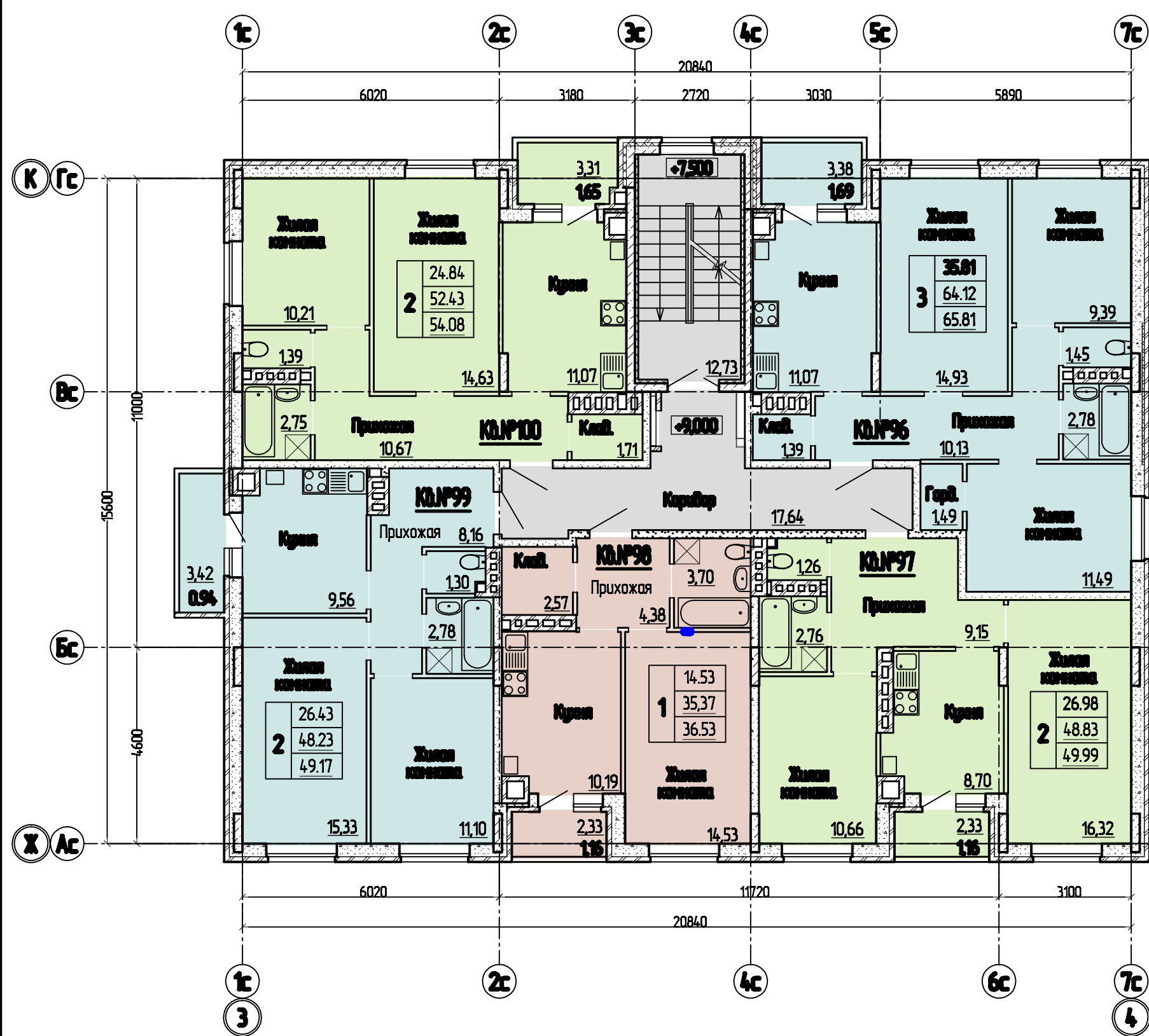


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

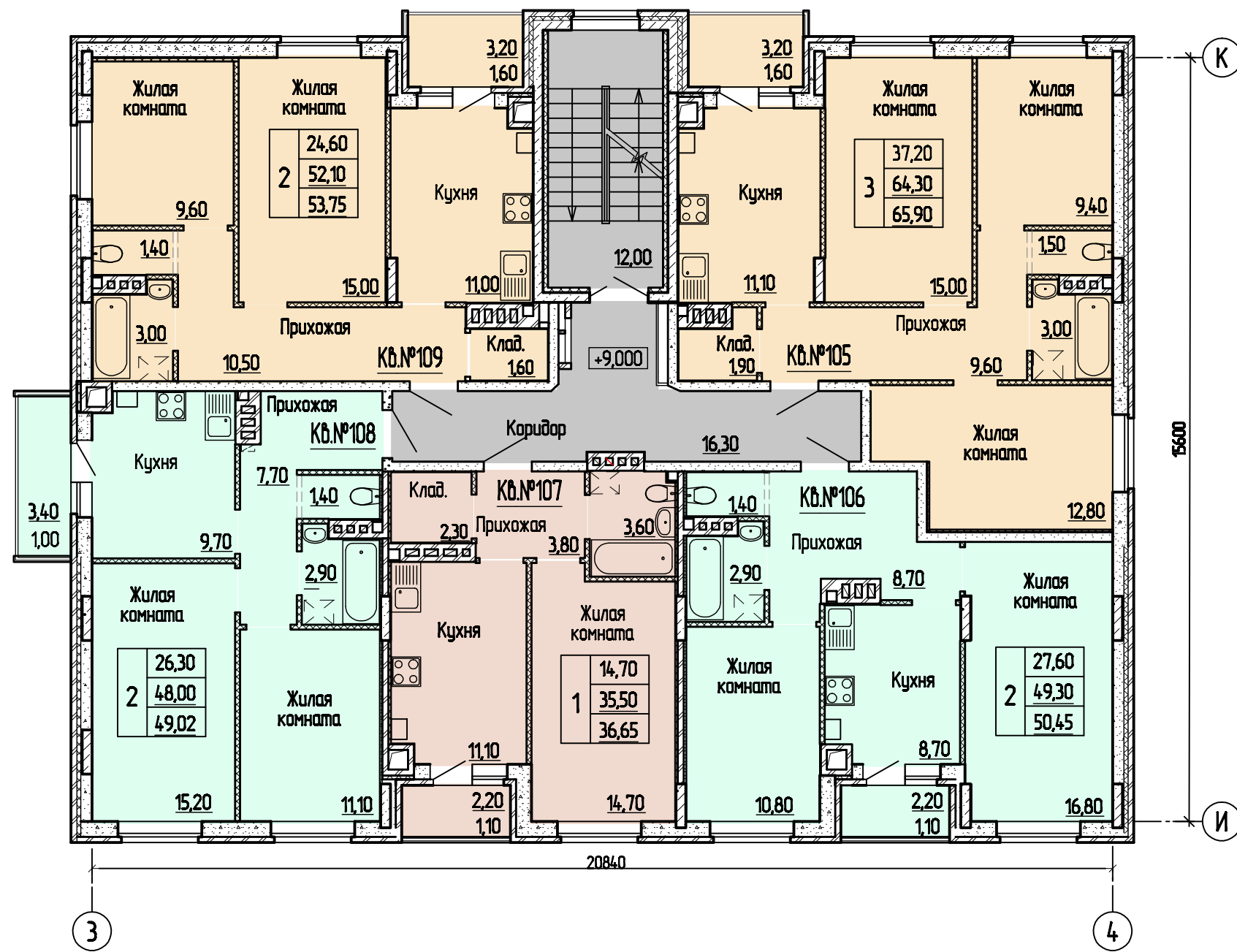
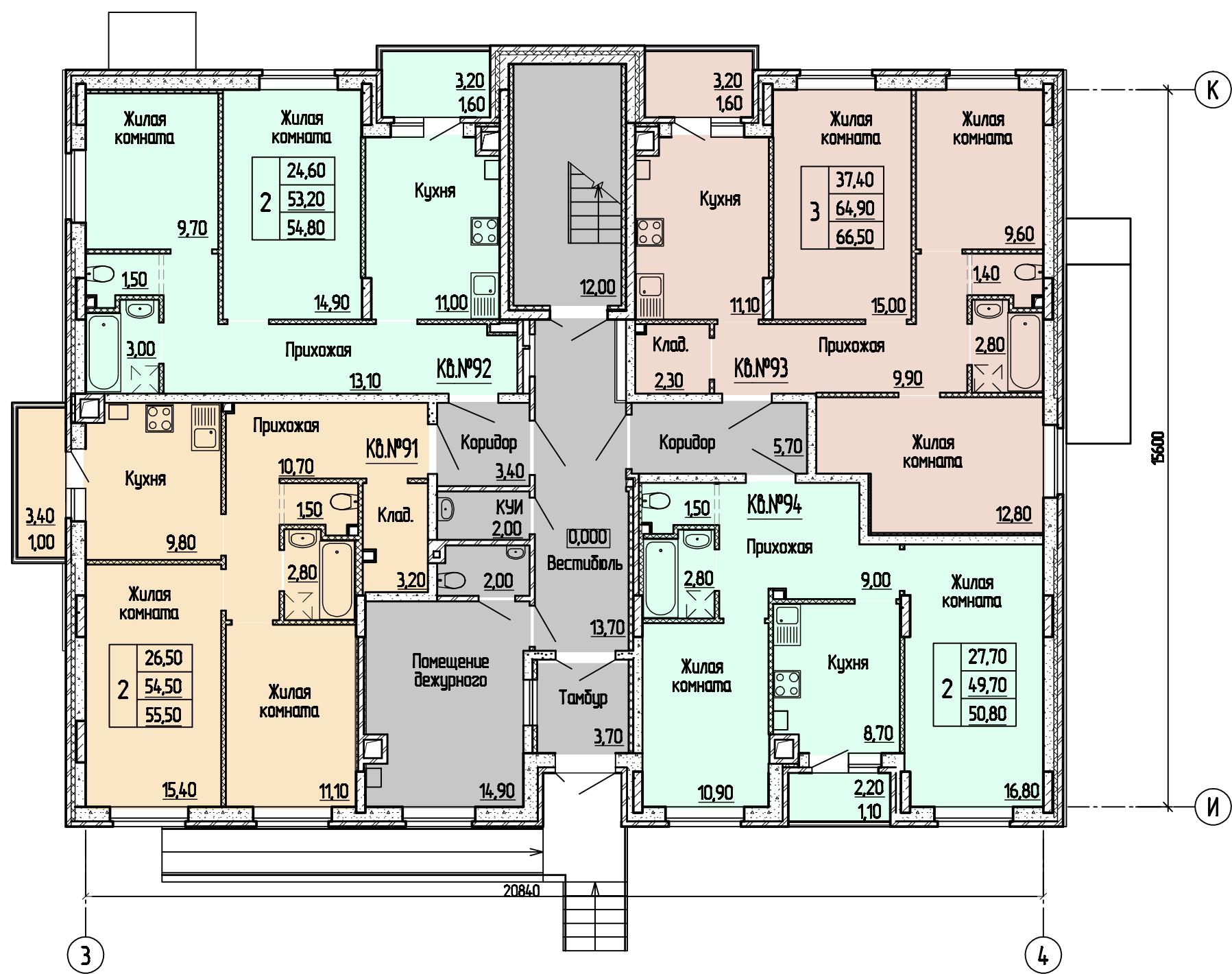
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- открытые автостоянки гостевые и постоянного хранения
- жилые дома
- общеобразовательная школа
- детское дошкольное учреждение
- Величина проектного уклона, его направление и протяженность в метрах
- Проектная отметка верха покрытия
- Существующая отметка земли
- Точка перелома уклона

057-2020-ИПМ					
Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с изложением условий использования земельного участка, расположенного в границах территории, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (содержание проектной документации)					
Изм.	Взам. инв. №	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Тен				
Руч. групп	Мяновская				
Гл. спец.	Полкина				
Разработчик	Мяновская				
Чертеж планировки.			Статус	Лист	Листов
Материалы по обоснованию			ИП	7	8
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000			ООО "Проект - 8"		

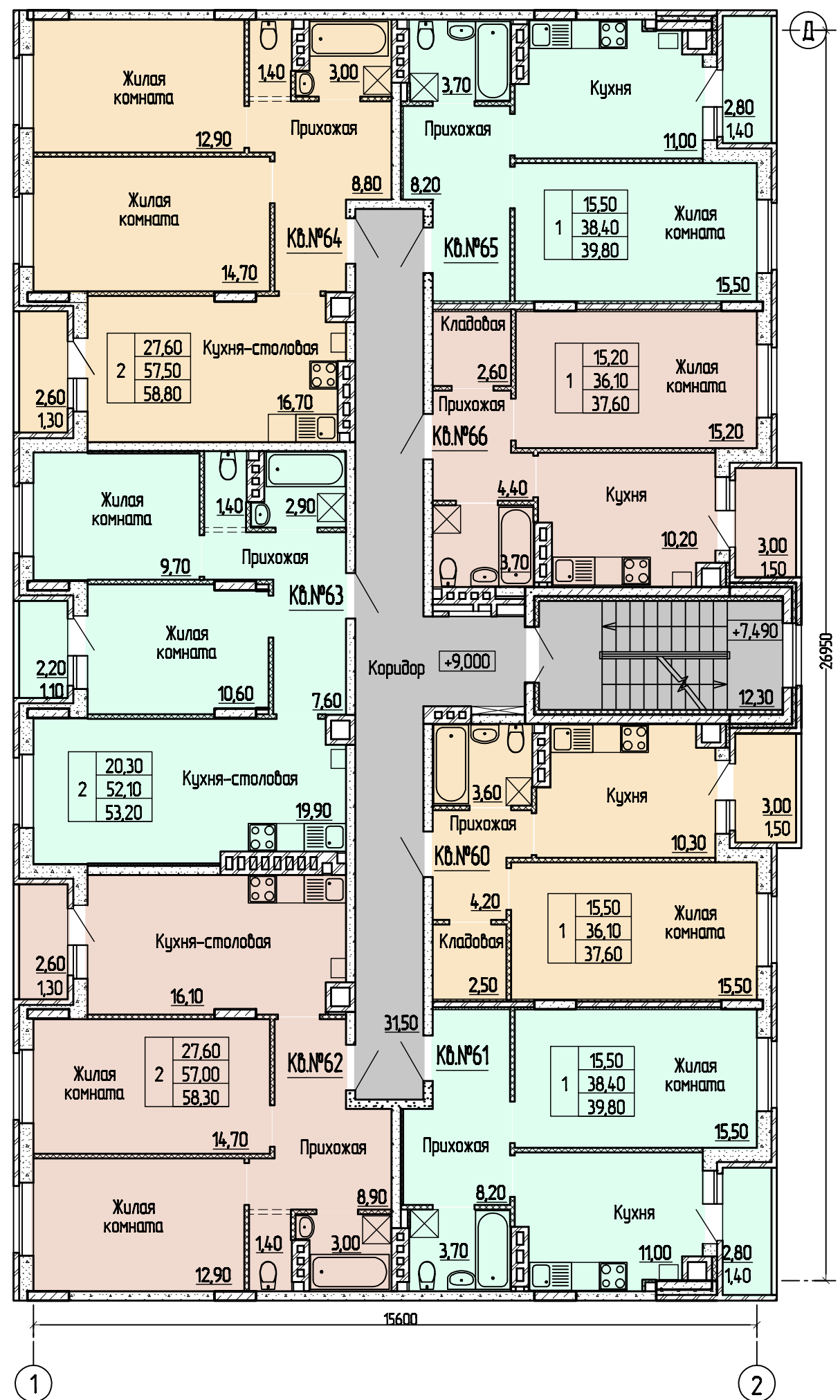
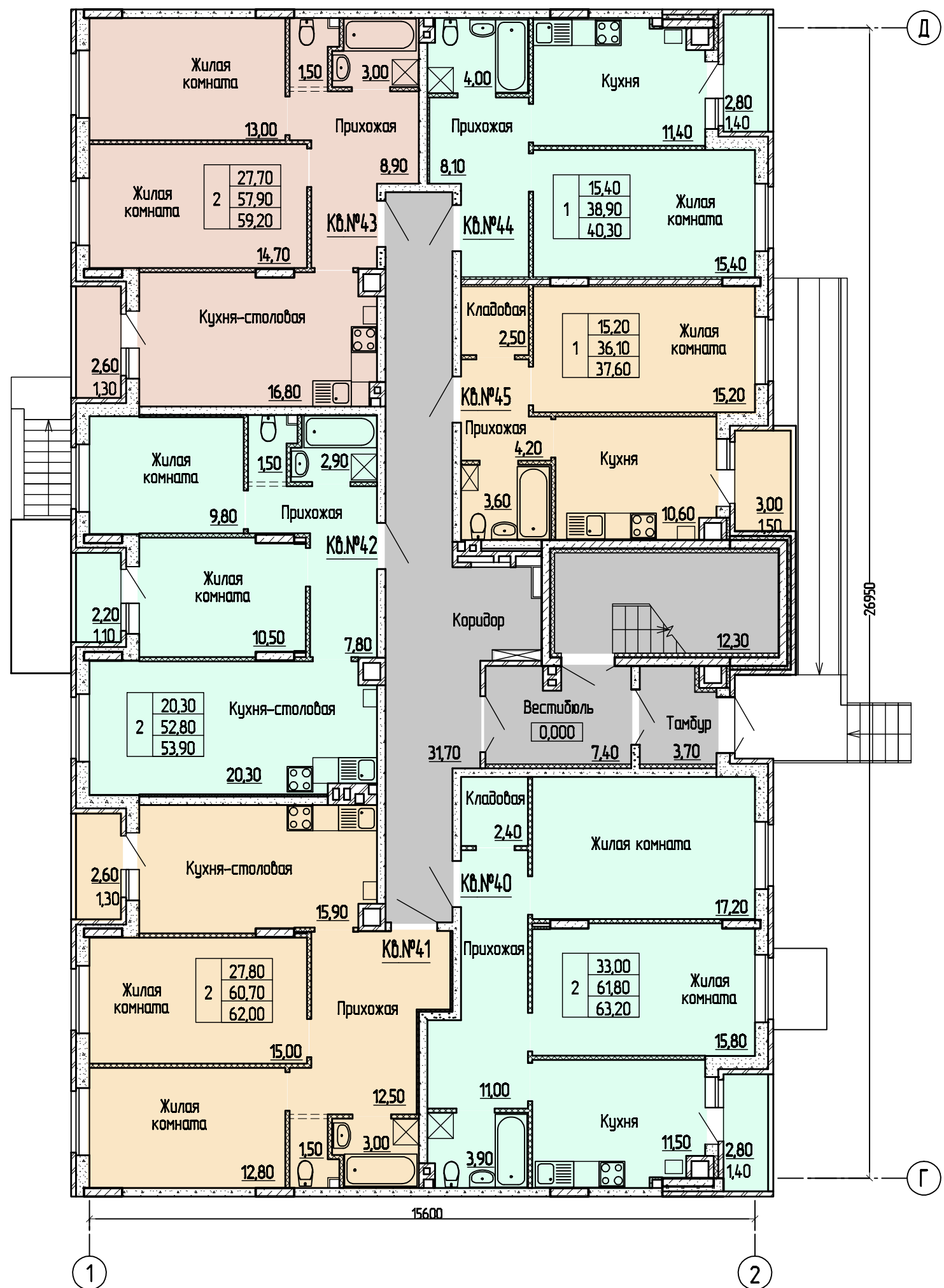
Вариант 1



Вариант 2



Вариант 3



Согласовано

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

						057-2020-ППИМ		
						Проект планировки и проект зонирования территории земельного участка с кадастровым номером 63-04/009/2020-1/0, расположенного в юго-восточной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (строительства, в части размещения объектов инженерной инфраструктуры, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения).		
Изм.	Конт.уч.	Листы	№ док.	Подпись	Дата			
						Чертеж планировки.		Стация
						Материалы по обоснованию.		Лист
ГИП	Тен					III	8	Листов
Руч. группа	Минусова							
Ил. спец.	Полна							
Разработчик	Минусова					Версия планировочных решений застройки территории.		000
						"Проект - 8"		