

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)
В ГРАНИЦАХ: УЛ. МАКСИМА ГОРЬКОГО, УЛ. КУЙБЫШЕВА,
УЛ. КИРОВА, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ II

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)
В ГРАНИЦАХ: УЛ. МАКСИМА ГОРЬКОГО, УЛ. КУЙБИШЕВА,
УЛ. КИРОВА, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ II



ИП Иванков Д.А.
ИНН 615012421453
Тел. 89282267777

РОСТОВ-НА-ДОНУ
2024

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории)

в границах: ул. Максима Горького, ул. Куйбышева, ул. Кирова, ул. Луначарского
города Батайска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
1.1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:1 000
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды;	-

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
	обоснование очередности планируемого развития территории.	
Графическая часть		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу	1:1 000
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:1 000
2.4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1 000
2.5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:500
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:1 000

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2.

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ВВЕДЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА

1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНительно К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНительно К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

3.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.8. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ.

РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 7. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

2.1. КАРТА (ФРАГМЕНТ КАРТЫ) ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

2.2. СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ.

2.3. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.4. ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

2.5. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА (ВКЛЮЧАЯ ТРАНСПОРТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) И ПЕШЕХОДОВ, ОТРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И УЧИТЫВАЮЩАЯ СУЩЕСТВУЮЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ В ТРАНСПОРТНОМ ОБЕСПЕЧЕНИИ НА ТЕРРИТОРИИ. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.

2.6. СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ И ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЫ ТЕРРИТОРИИ.

**СПРАВКА
ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

Все решения, принятые при разработке проекта планировки территории, соответствуют требованиям действующих редакций Генерального плана городского округа «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», Градостроительному кодексу Российской Федерации. Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Д.А. Иванов

ЧАСТЬ 1.
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГрК РФ.

Разработка Проекта выполнена на основании следующих нормативно-правовых, технических и регулирующих документов*:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021);
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;
- Генеральный план городского округа «Город Батайск», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (с Изменением № 2);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.2000-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022)

* для отдельных разделов проекта ссылки на нормативные правовые документы специализированного использования указаны непосредственно в данных разделах.

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА

Территория расположена в центральной части города в границах кадастрового квартала 61:46:0011203 и ограничена:

- с севера – ул. Максима Горького;
- с востока – ул. Куйбышева.
- с юга – ул. Кирова
- запада – ул. Луначарского;

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет 12,5725 га.

1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Климатические показатели изучаемого участка приведены по данным многолетних наблюдений ближайшей метеостанции, расположенной в г. Ростове-на-Дону.

Климат района умеренно-континентальный. Согласно СП 131.13330.2020 номер района по климатическому районированию – III В. Согласно СП 34.13330.2012, приложение 1 исследуемый район находится в пределах IV дорожно-климатической зоны. Температурный режим изучаемого участка в таблице 1.

Таблица 1.

Наименование станции	Средняя температура воздуха за год, °С	Абсолютный минимум температуры воздуха, °С	Абсолютный максимум температуры воздуха, °С	Средняя дата последнего заморозка	Средняя дата первого заморозка	Продолжительность безморозного периода, дней
Ростов-на-Дону	8,9	-33	+40	13.IV	13.X	186

Влажность воздуха имеет отчетливо выраженный годовой ход, сходный с изменением температуры воздуха. Относительная влажность в пределах изучаемого района довольно высока и колеблется от 57 до 87%, наибольшие значения ее приходятся на зиму.

Средняя относительная влажность в процентах за год – 72

Суточный максимум осадков, мм - 100

Число дней с осадками > 0,1 мм - 143

Число дней с осадками > 5 мм - 27

Число дней с твердыми осадками - 7

Число дней с жидкими осадками - 78

Число дней со смешанными осадками – 15

В летний период выпадение осадков сопровождается грозами. Среднее число дней с грозой 27.

В зимний период осадки выпадают в виде снега. Сравнительно малое количество осадков в зимний период обуславливает и малую мощность снегового покрова, а повторяющиеся оттепели делают его неустойчивым. Основные характеристики снегового покрова приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Наименование станции	Средняя дата появления снегового покрова	Средняя дата схода снегового покрова	Число зим с отсутствием устойчивого снегового покрова, %	Число дней в году со снежным покровом	Средняя из наибольших декадных высот снегового покрова, см	Расчетная высота снегового покрова (5% обеспеченности), см	Среднее число дней с метелью
Ростов-на-Дону	29.XI	22.III	37	66	12	26	12

В зимнее время некоторым дополнением атмосферным осадкам являются, так называемые, горизонтальные осадки - гололед и изморозь. Эти явления наблюдаются преимущественно с октября по март, появление их обычно связано с наступлением теплых и влажных воздушных масс на выхоленную поверхность.

Таблица 3

Наименование станции	Средняя годовая скорость ветра, м/с	Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с), дней	Наибольшая скорость ветра, возможная один раз в год, м/с	Наибольшая скорость ветра, возможная один раз в 10 лет, м/с	Наибольшая скорость ветра, возможная один раз в 20 лет, м/с
Ростов-на-Дону	4,0	22	12	23	25

Число дней с сильным ветром - 22, в том числе в холодный период - 13.

По характеру и степени увлажнения рассматриваемый участок относится к 1 типу местности.

Основные климатические параметры сведены в таблице 4

Таблица 4

Климатические параметры	Ростов-на-Дону
Среднегодовая температура воздуха, °С	10,0
Абсолютный минимум температуры воздуха, °С	-33
Средняя из абсолютных годовых минимумов, °С	-23
Средняя температура воздуха самого холодного месяца, °С	-3,8
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки Р=0,92, °С	-18
Абсолютный максимум температуры воздуха, °С	40
Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С	29,1
Температура воздуха при гололеде, °С	-18,3
Средняя из максимальных за зиму глубин промерзания почвы, см	75
Наибольшая глубина промерзания грунтов, см	96
Нормативная глубина промерзания грунтов, рассчитанная согласно рекомендациям СП 22.13330.2016, см	
- для глинистых и суглинистых грунтов;	65
- для супесей, песков мелких и пылеватых;	79

Климатические параметры	Ростов-на-Дону
- для песков гравелистых, крупных и средней крупности	85
Максимальный суточный слой осадков вероятности превышения $P=1\%$, мм;	100
Средняя дата появления снежного покрова	29 нояб.
Средняя дата схода снежного покрова	22 марта
Среднегодовая скорость ветра, м/с	4,0
Среднее число дней с сильным ветром ($V \geq 15$ м/с) за год	22
Максимальная скорость ветра (наблюденная) по метеостанции, м/с	34

Район по весу снежного покрова, согласно СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» – II (карта 1 обязательного приложения Е СП 20.13330.2016). Расчётное значение веса снежного покрова на 1 м² горизонтальной поверхности земли принимается равным по II району 1,2 (120) кПа (кгс/м²).

Согласно карте 2г обязательного приложения Е СП 20.13330.2016 рассматриваемая территория относится к району – III, нормативное значение ветрового давления на высоте 10 м от земли и повторяемостью 1 раз в 5 лет согласно таблице 5 принято равным 0,38 (38) кПа (кгс/м²).

Нормативная толщина стенки гололёда для высоты 10 м над поверхностью земли повторяемостью 1 раз в 5 лет – 10 мм. Район по толщине стенки гололёда III (карта 3 обязательного приложения Е СП 20.13330.2016).

1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.3.1. В настоящее время вся территория проектирования представляет собой сложившейся квартал смешанной общественно-деловой и жилой застройки (индивидуальной и малоэтажной), ограниченный: ул. Максима Горького, ул. Куйбышева, ул. Кирова и ул. Луначарского. Значительную часть территории квартала занимает объект здравоохранения - ЦГБ г. Батайска.

Территория проектирования со всех сторон окружена сложившейся застройкой, включающей кварталы жилой застройки с развитой инфраструктурой.

С юго-восточной стороны от территории, рассматриваемой проектом, расположен парк культуры и отдыха им. Ленина, что повышает ее градостроительную привлекательность с точки зрения размещения перспективной застройки.

Согласно данным ЕГРН в границах проекта планировки территории расположены:

Кадастровый номер земельного участка Кадастровый номер объекта капитального строительства	Площадь, м2 Общая площадь, м2	Вид разрешенного использования Наименование	Форма собственности Форма собственности
61:46:0011203:644	595,0	для эксплуатации сауны-бара	частная
61:46:0011203:3421/1 61:46:0011203:3421/2 61:46:0011203:3421/3	404,0	нестационарные торговые объекты	не установлена
61:46:0011203:3420	96,0	нестационарные торговые объекты	частная
61:46:0011203:111 (входит в ЕЗП 61:46:0011203:113)	170,0	–	не установлена
61:46:0011203:3005	2183,0	рынки	не установлена
61:46:0011203:31	59,0	для эксплуатации общественного туалета	не установлена
61:46:0011203:810	130,0	для размещения непродовольственного магазина	не установлена
61:46:0011203:3977	75,0	торговые павильоны и киоски	частная

61:46:0011203:568	87,0	для эксплуатации магазина	не установлена
61:46:0011203:1776	69,5	магазин	не установлена
61:46:0011203:12	157,0	для эксплуатации здания магазина	частная
61:46:0011203:678	326,0	для эксплуатации магазина	частная
61:46:0011203:729	15,0	для эксплуатации торгового павильона	частная
61:46:0011203:85	11,0	для эксплуатации киоска	частная
61:46:0011203:86	5,0	для эксплуатации киоска	частная
61:46:0011203:99	4,0	для эксплуатации киоска	частная
61:46:0011203:116	7,0	для эксплуатации киоска	частная
61:46:0011203:3976	6336,0	торговые павильоны и киоски	частная
61:46:0011203:3432	1967,0	рынки	не установлена
61:46:0011203:3452	площадь застройки 1353	торговые ряды	не установлена
61:46:0011203:172	57,0	для эксплуатации здания магазина	не установлена
61:46:0011203:119	37,0	Для эксплуатации здания комплекса торговых лотков	не установлена
61:46:0011203:749	133,0	Для эксплуатации здания магазина	не установлена
61:46:0011203:176	58,0	Для эксплуатации здания магазина	не установлена
61:46:0011203:668	50,0	Для эксплуатации помещения весовой	частная
61:46:0011203:3557	48,0	непродовольственные магазины	частная
61:46:0011203:690	216,0	Для эксплуатации магазина	не установлена
61:46:0011203:392	296,0	Для эксплуатации здания магазина- склада	не установлена

61:46:0011203:11	137,0	Для эксплуатации здания магазина	не установлена
61:46:0011203:687	108,0	Для эксплуатации магазина	частная
61:46:0011203:948	88,3	Магазин "Уцененный, запчасти"	частная
61:46:0011203:301	235,0	для размещения предприятия общественного питания	не установлена
61:46:0011203:50	304,0	Для эксплуатации здания кафе	частная
61:46:0011203:576	23,0	Для установки - временного объекта-павильона оказания услуг по обработке рыбы, не являющегося недвижимостью	не установлена
61:46:0011203:793	166,0	Магазины	частная
61:46:0011203:10	102,0	Для эксплуатации магазина	не установлена
61:46:0011203:57	134,0	Для эксплуатации здания магазина	частная
61:46:0011203:83	66,0	Для эксплуатации арендуемого под магазин здания муниципальной собственности	частная
61:46:0011203:95	97,0	Для эксплуатации арендуемого помещения парикмахерской муниципальной собственности	не установлена
61:46:0011203:663	96,0	Для эксплуатации здания сберкасс	не установлена
61:46:0011203:664	140,0	Для эксплуатации помещения кассы	не установлена
61:46:0011203:578	713,0	Для эксплуатации административного здания	не установлена
61:44:0073401:606	748,6	гостиница (2 эт.)	частная

61:46:0011203:666	514,0	Для эксплуатации здания котельной	не установлена
61:46:0011203:665	326,0	Для эксплуатации здания материального склада и мастерской	не установлена
61:46:0011203:667	215,0	Для эксплуатации здания котельной	не установлена
61:46:0011203:644	595,0	Для эксплуатации сауны-бара	не установлена
61:46:0011203:420	35382,0	Объекты здравоохранения	Собственность публично-правовых образований
61:46:0011203:3138	592,3	Здание пищеблока ЦГБ (2 этажа)	
61:46:0011203:3984	площадь застройки 1430,5	нежилое здание (незаверш.)	
61:46:0011203:3296	1227,1	Инфекционное отделение (3 этажа)	
61:46:0011203:2114	5491,5	Лечебный корпус №1 (5 этажей)	
61:46:0011203:2113	3168,9	Поликлиническое отделение № 1 (5 этажей)	
61:46:0011203:3645	905,2	Здание нежилого корпуса	
61:46:0011203:2922	82,0	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики	частная

61:46:0000000:3701/44 (многоконтурный)	6435,0* (площадь всех частей земельного участка, в составе ПП учтена площадь части 44 – 51,0 м)	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики	частная
61:46:0000000:65	51,0	Трансформаторная подстанция №17, Литер: А20	
61:46:0011203:70	33881,0	Для эксплуатации лечебно-поликлинического корпуса (2 этажа)	частная
61:46:0011203:890	910,7	Отделение медицинской реабилитации	частная
61:46:0011203:1043	424,7	Здание котельной	Собственность публично-правовых образований
61:46:0011203:331	68,0	Для КНС №12	не установлена
61:46:0011203:91в составе ЕЗП	93,0	–	не установлена
61:46:0011203:92 в составе ЕЗП	125,0	Для эксплуатации гаражей	Собственность публично-правовых образований
61:46:0011203:3703	572,0	Предоставление коммунальных услуг, бытовое обслуживание	Собственность публично-правовых образований
61:46:0011203:3628	48,0	Гаражи	Собственность публично-правовых образований

61:46:0011203:4071	3984,0	многоквартирные жилые дома от 4 этажей, продовольствен ные магазины, непродо- вольствен- ные магази ны	
61:46:0011203:4072	793,0	многоквартирные жилые дома от 4 этажей, продовольствен ные магазины, непродо- вольствен- ные магази ны	
61:46:0011203:4073	251,0	многоквартирные жилые дома от 4 этажей, продовольствен ные магазины, непродо- вольствен- ные магази ны	частная
61:46:0011203:3644	312,3	магазин (2 этажа)	частная
61:46:0011203:592	1082,0	Для эксплуатации административно- хозяйственного комплекса	Собственность публично-правовых образований
61:46:0011203:2803	8,0	Для установки торгового павильона	не установлена
61:46:0011203:674	50,0	Для размещения автомобильной стоянки такси на 5 машин	не установлена
61:46:0011203:3042	9,0	Объекты коммунального хозяйства (газораспределитель- ные пункты)	не установлена
61:46:0011203:3629	179,0	Гаражи	Собственность публично-правовых образований

61:46:0011203:833	29,0	Эксплуатация гаража	не установлена
61:46:0011203:562	28,0	Для эксплуатации гаража	не установлена
61:44:0073401:472	23,6	Гараж	не установлена
61:46:0011203:620	736,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	???
61:46:0011203:358	672,0	Для индивидуального жилищного строительства	не установлена
61:46:0011203:4062	135,5	Жилой дом (2 этажа)	частная
61:46:0011203:413	600,0	Для индивидуального жилищного строительства	частная
61:46:0011203:802	629,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	???
61:46:0011203:3995	289,1	Жилой дом (2 этажа)	частная
61:46:0011203:24	675,0	Для эксплуатации жилого дома	не установлена
61:46:0011203:3978	1151,0	Магазины, бытовое обслуживание	частная
61:46:0011203:4031	1490,9	нежилое здание (2 эт)	частная
61:46:0011203:159	519,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	не установлена
61:46:0011203:407	524,0	Для эксплуатации жилого дома	не установлена
61:46:0011203:409	522,0	Для эксплуатации жилого дома	не установлена
61:46:0011203:8	504,0	Для эксплуатации жилого дома	не установлена
61:46:0011203:350	489,0	Для эксплуатации жилого дома	частная

61:46:0011203:401	553,0	Для эксплуатации жилого дома	не установлена
61:46:0011203:3441	2,0	объекты коммунального хозяйства (газораспределительные пункты)	не установлена
61:46:0011203:154	491,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	не установлена
61:46:0011203:658	498,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	частная
61:46:0011203:60	523,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	частная
61:46:0011203:319	484,0	Для эксплуатации жилого дома	частная
61:46:0011203:2902	508,0	Объекты индивидуального жилищного строительства	не установлена
61:46:0011203:3987	1056,0	Продовольственные магазины, непродовольственные магазины,	частная
61:46:0011203:3702	592,0	Продовольственный магазин, непродовольственный магазин	частная
61:46:0011203:3988	408,0	Продовольственные магазины, непродовольственные магазины,	частная
61:46:0011203:3998	132,2	непродовольственный магазин	частная
61:46:0011203:3974	166,0	бытовое обслуживание	частная

1.3.2. Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в следующих ЗОУИТ:

– **61:00-6.1280-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства «Российской Федерации»);

- **61:00-6.1282-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)

- **61:00-6.322** - Охранная зона КЛ-6 кВ КЛ-91 от ТП-17 до ТП-63, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева

- **61:46-6.24** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-7 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева

- **61:46-6.531** - Охранная зона ВЛ 0,4 кВ Л-3 от ТП-197, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева

- **61:46-6.537** - Охранная зона КЛ 0,4 кВ Л-15 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева (ЦГБ)

- **61:46-6.564** - Санитарно-защитная зона предприятий ОАО «Торговый двор «Центральный», сооружений и иных объектов, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького

- **61:46-6.21** - Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, ул. Максима Горького, ул. Ворошилова

- **61:46-6.158** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-2 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Рабочая

- **61:46-6.172** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-1 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева, ул.Рабочая

- **61:46-6.133** - Охранная зона подземного газопровода низкого давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рабочая, ул. Энгельса

- **61:46-6.311** - Охранная зона КЛ-6 кВ КЛ№91 от ТП-17 до ТП-63, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева (ЦГБ), ул. М. Горького

- **61:46-6.40** - Охранная зона КЛ-6 кВ КЛ №25 от ТП-76 до ТП-75, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева (ЦГБ)

- **61:46-6.530** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-3 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева

- **61:46-6.351** - Охранная зона подземного газопровода низкого и среднего давления инв. № 20583 протяженностью 1266 м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск

- **61:46-6.67** - Охранная зона подземного газопровода низкого давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, ул. Рыбная
- **61:46-6.914** - Охранная зона "Подземный газопровод низкого давления", расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск
- **61:46-6.903** - Охранная зона "Подземный газопровод низкого давления", расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск
- **61:46-6.440** - Охранная зона подземного газопровода низкого и среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева
- **61:00-6.1378** - Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект выполнен в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа «Город Батайск» (далее - Генеральный план г.Батайска), утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 и в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции).

1.4.1. В соответствии с Генеральным планом г. Батайска рассматриваемая территория включена в следующие функциональные зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона
- зона специализированной общественной застройки
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (в том числе, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4071, предназначенный для размещения проектируемого жилого дома).

В настоящее время в установленном порядке производится внесение изменений в Генеральный план города Батайска в части изменения функциональной зоны применительно к рассматриваемой территории с целью отнесения ее к «Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Реализация настоящего проекта планировки территории возможна после утверждения новой редакции Генерального плана города Батайска.

1.4.2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Батайска территории проектирования расположена в границах следующих территориальных зон:

- Д.2.1 – зона общественно-делового и коммерческого назначения;
- Ж.3 - зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами

- Ж.3.1 – зона реконструкции жилой застройки

Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 07.09.2023 года №51.16/2738, «красные линии, в районе территории, рассматриваемой проектом планировки, утверждены постановлением Администрации города Батайска от 11.02.2020 №225 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:011203 по ул. М.Горького», постановлением Администрации города Батайска от 19.11.2021 №2374 «Об утверждении проекта межевания территории по ул. Луначарского, от ул. Станиславского до ул. К. Либкнехта».

На рассматриваемую и прилегающую территорию выданы разрешения на строительство на объект «магазин» по ул. Горького, 186 от 02.07.2019 (градостроительный план от 30.08.2017 №RU 61302000-358), на объект «магазин» по ул. Горького, 135 от 07.04.2021 (градостроительный план от 26.02.2021 №РФ 61/2-02-100-202-0/0048).

На земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:3584 05.02.2021 выдан градостроительный план земельного участка №РФ 61/2-02-100-202-3/0024.

Согласно ст.33 Правил землепользования и застройки г. Батайска, для зоны общественно-делового и коммерческого назначения (Д.2.1) установлен следующий градостроительный регламент:

1. Зона Д.2.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.
2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены

3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.3 Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены

3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены

3.9.2 Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены

4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены

11.1 Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены

Условно разрешённые виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Код и наименование вида разрешённого использования	
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
4.9.1 Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Не установлены
4.9.1.1 Заправка транспортных средств	Размещение заправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3 Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены

5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не установлены
6.6 Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены
7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	Не установлены
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены
9.2.1 Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	Не установлены

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны Д.2.1 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	все	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	все	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м.	все	не подлежит установлению
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	все	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	10,0
4.1	Максимальный процент застройки, %	3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 5.1.2	60,0
		3.4.1	40,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		прочие	не подлежит установлению
4.2	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		6.0, 6.4	35,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	все	не подлежит установлению
5.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	2
5.2	минимальный процент озеленения, %	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 3.5.1, 3.5.2, 5.1.2, 6.6, 6.4, 8.3, 8.4, 9.1.2	2,0
		3.2.4	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

Согласно статья 28. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3)

Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
2.7 Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6,	Не установлены

	5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.3 Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены

3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.8.1 Государственное управление (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не	Не установлены

	требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и	Не установлены

	объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
Условно разрешённые виды использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1. Для индивидуального жилищного строительства (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха

	участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены

3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3.Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи,	Не установлены

	линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
--	---	--

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

2. Для зоны Ж.3 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв.м.**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использован ия	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооруже- ний, отнесенных к вспомогател ьным видам разрешен- ного использован ия	1,0
		прочие	не подлежат установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использован ия	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1	40,0
		4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использован ия	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения, %	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

** При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности и землями, государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а также в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

5. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

Согласно статье 29. Градостроительный регламент зоны реконструкции жилой застройки (Ж.3.1)

1. Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а также отдельных объектов общегородского значения.

2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки

3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.8.1 Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены

3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог,	Не установлены

	<p>трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	
12.0.2 Благоустройство территории	<p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак</p>	Не установлены
Условно разрешённые виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Код и наименование вида разрешённого использования	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	Спортивные и детские площадки, площадок для отдыха
2.3 Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три,</p>	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;

	<p>при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p>	<p>спортивные и детские площадки, площадки для отдыха</p>
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>Благоустройство и озеленение;</p> <p>подземные гаражи и автостоянки;</p> <p>спортивные и детские площадки, площадки для отдыха</p>
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>	<p>Благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>спортивные и детские площадки, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок</p>
2.7.1 Хранение автотранспорта	<p>Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9</p>	<p>Не установлены</p>

3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены

3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций,	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и

развлекательные центры (комплексы)	осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	посетителей торгового центра
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций	Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли

5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
4. Для зоны Ж.3 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению

2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки, %	2.1, 2.1.1, 2.6, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2, 5.1.2	60,0

5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.2	минимальный процент озеленения	все	В соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности и землями, государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а также в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

5. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ порядок инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) утверждены Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В соответствии с указанными Правилами достаточность материалов инженерных изысканий определяется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории. Инициатором составляется проект задания на выполнение инженерных изысканий и направляется одновременно с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, лицу, принимающему решение о подготовке документации по планировке территории.

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) также утвержден перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В указанный перечень входят следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания.

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории) в границах: ул. Максима Горького, ул. Куйбышева, ул. Кирова, ул. Луначарского города Батайска осуществляется в соответствии со следующими материалами и результатами инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания, (Технические отчеты по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации 0106-1-ИГДИ; 0106-2-ИГДИ, выполненные ООО Бюро кадастра и геодезии «Донгеосервис» в 2023 году;

- инженерно-геологические изыскания (Технические отчеты по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации 0106-1-ИГИ, 0106-2-ИГИ), выполненные ООО «ЮЖГЕОТЕХ» в 2023 году);

- инженерно-экологические изыскания (Технические отчеты по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации 0106-1-ИЭИ, 0106-2-ИЭИ), выполненные ООО «ЮЖГЕОТЕХ» в 2023 году

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Территория, рассматриваемая проектом планировки, расположена в центральной части города Батайска в границах кадастрового квартала 61:46:0011203.

ограничена:

- с севера – ул. Максима Горького;
- запада – ул. Луначарского;
- с юга – ул. Кирова
- с востока – ул. Куйбышева.

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет 12,5725 га

Проектные решения основываются на следующих основных принципах:

- создание открытых парковых пространств
- формирование закрытых дворовых пространств
- исключение визуальных преград в квартирах
- ориентация с учётом ветрового комфорта

Цели подготовки документации по планировке территории

Подготовка проектов планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Требования к развитию планируемой территории

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана г. Батайска рассматриваемая территория расположена в следующих зонах:

- многофункциональной общественно-деловой зоне;
- зоне специализированной общественной застройки;
- зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Развитие территории подразумевает выполнение следующих градостроительных задач:

1. развитие жилищного строительства с объектами обслуживания на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0011203:4071, 61:46:0011203:4072 в том числе установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства и определение характеристик планируемого развития;

2. определение границы элемента планировочной структуры.

Определение границ элемента планировочной структуры

В соответствии с пунктом 35 части 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно приказу Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр (ред. от 13.05.2021) утверждены следующие виды элементов планировочной структуры:

1. Район;
2. Микрорайон;
3. Quartal;
4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;
5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
6. Территория транспортно-пересадочного узла;
7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;
8. Улично-дорожная сеть;
9. Территория виноградно-винодельческого терруара.

Согласно п. 3.16а СП 42.13330.2016 квартал - элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п. 3.17 СП 42.13330.2016.).

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с п. 5.4 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019) квартал и микрорайон - основные элементы планировочной структуры застройки в границах красных линий или других границ, размеры территорий которых составляют до 5 га и до 60 га соответственно. В микрорайоне, квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории.

Согласно письму от 07.09.2023 №51.16/1639 от 07.09.2023 Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска, «красные линии в районе

запрашиваемой территории утверждены постановлением Администрации города Батайска от 11.02.2020 №225 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011203 по ул. Горького», постановлением Администрации города Батайска от 19.11.2021 №2374 «Об утверждении проекта межевания территории по ул. Луначарского, от ул. Станиславского до ул. К.Либкнехта».

С учетом утвержденной ранее красной линии, обозначающей границы существующих территорий общего пользования, существующей улично-дорожной сети, проектом установлены границы элемента планировочной структуры.

Площадь планируемого элемента планировочной структуры составляет 12,5725 га, согласно СП 42.13330.2016 ему соответствует определение **элемента планировочной структуры – квартал**.

Планировочное и объемно-пространственное решение

Проектом предусмотрено размещение на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011203:4071 многоквартирного 21 этажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 2-м этаже и паркингом на 1-м этаже.

Подъезды к жилому дому обеспечивает существующая улично-дорожная сеть, въезд на территорию осуществляется с ул. Кирова с учетом доступности участка для маломобильных групп населения.

В соответствии с п.8.1. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» к планируемому жилому дому (класса функциональной пожарной опасности Ф1.3) высотой более 28 м подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с двух продольных сторон. Ширина пожарного проезда, согласно п.8.6. СП 4.13130.2013, составляет 6 м. Расстояние от внутреннего края пожарных проездов до стен здания составляет 8-10 м, что соответствует требованиям п.8.8. СП 4.13130.2013.

Придомовая территория озеленена и благоустроена согласно действующим нормативам.

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на рассматриваемой территории определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного в графической части.

Основным фактором, повлиявшим на определение зон планируемого размещения объекта капитального строительства, стал сравнительный анализ вариантов архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений, один из которых лег в основу предложенной структуры застройки.

Пространственная организация и объемно-планировочное решение планируемой застройки, предложенные проектом, учитывают нормативные

требования, а также ограничения, установленные градостроительными и техническими регламентами для рассматриваемой территории.

Застройка размещена с учетом сложившейся системы транспортных связей, возможностей социально-культурного обслуживания проектируемого населения существующими объектами общественного назначения.

Расположение зданий и сооружений на участке застройки определено с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. В проекте выдержаны нормативные санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывают размещение ЗОУИТ и накладываемые ими ограничения.

2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в рамках разработки документации по планировке территории, учитываются требования Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ – основного технического регламента в сфере строительства.

Настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации, в том числе требования:

- механической безопасности;
- пожарной безопасности;
- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- энергетической эффективности зданий и сооружений;
- безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Согласно совокупности признаков, установленных №384-ФЗ, проектируемое здание отнесено к нормальному уровню ответственности.

Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований национальных стандартов и сводов правил,

указанных в статье 6 №384-ФЗ, а также требований специальных технических условий.

Мероприятия, заложенные в проекте, обеспечивают выполнение следующих требований к зданиям и сооружениям.

Требования механической безопасности

Строительные конструкции и основание здания (сооружения) предусматриваются такой степени прочности и устойчивости, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- разрушения всего здания, сооружения или их части;
- деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Требования пожарной безопасности

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, а также чтобы в случае возникновения пожара соблюдались следующие требования:

- сохранение устойчивости здания или сооружения, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других действий, направленных на сокращение ущерба от пожара;
- ограничение образования и распространения опасных факторов пожара в пределах очага пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения;
- эвакуация людей (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания или сооружения;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;

- возможность проведения мероприятий по спасению людей и сокращению наносимого пожаром ущерба имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Для обеспечения пожарной безопасности здания или сооружения в проектной документации одним из способов, указанных в части 6 статьи 15 Федерального закона, обосновываются:

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания или сооружения до ближайшего здания, сооружения или наружной установки (для линейных сооружений - расстояние от оси трассы до населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных объектов, лесных массивов, расстояние между прокладываемыми параллельно друг другу трассами линейных сооружений, размеры охранных зон);

- принимаемые значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;

- принятое разделение здания или сооружения на пожарные отсеки;

- расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, расположение и габариты эвакуационных выходов;

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты;

- меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, параметры систем пожаротушения, в том числе наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения;

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения в процессе их строительства и эксплуатации.

Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях

Здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий, проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения опасные природные процессы и явления и (или) техногенные воздействия не вызывали последствий, указанных в статье 7 настоящего Федерального закона, и (или) иных событий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по следующим показателям:

- качество воздуха в жилых и иных помещениях зданий и сооружений;
- качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- инсоляция и солнцезащита помещений жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- естественное и искусственное освещение помещений;
- защита от шума в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- микроклимат помещений;
- регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- уровень вибрации в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях;
- уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Здания и сооружения проектируются таким образом, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, благоустраивается таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения

Жилые здания, объекты инженерной инфраструктуры проектируются таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Требования энергетической эффективности зданий и сооружений

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации обеспечивалось эффективное использование энергетических ресурсов и исключался нерациональный расход таких ресурсов.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Требования к обеспечению инсоляции и солнцезащиты

Здания комплекса проектируются таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.

Выполнение соответствующих требований должно быть обеспечено мерами по ориентации жилых помещений по сторонам света, а также мерами конструктивного и планировочного характера, в том числе по благоустройству прилегающей территории.

Требования к обеспечению освещения

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях с постоянным пребыванием людей обеспечивается естественное или совмещенное, а также искусственное освещение, а в подземных этажах - искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях, в которых по условиям осуществления технологических процессов исключена возможность устройства естественного освещения, обеспечивается искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

Требования к обеспечению защиты от шума

Размещение зданий и сооружений на проектируемой территории, проектные значения характеристик строительных конструкций, характеристики принятых в проектной документации типов инженерного оборудования, предусмотренные в проектной документации мероприятия по благоустройству прилегающей территории обеспечивают защиту людей от:

- воздушного шума, создаваемого внешними источниками (снаружи здания);
- воздушного шума, создаваемого в других помещениях здания или сооружения;
- ударного шума;
- шума, создаваемого оборудованием;
- чрезмерного реверберирующего шума в помещении.

В здании и сооружении, которые могут являться источником шума, приводящего к недопустимому превышению уровня воздушного шума на территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения, предусматриваются меры по снижению уровня шума, источником которого является это проектируемое здание или сооружение.

Защита от шума должна обеспечиваться:

- в помещениях жилых зданий и встроенных и пристроенных помещений общественного назначения;
- в границах территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения.

В помещениях и на открытых площадках, где от различимости звука, создаваемого средствами радиооповещения, может зависеть безопасность людей, предусматриваются меры по обеспечению оптимального уровня громкости и различимости звука.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Проектная документация разрабатывается таким образом, чтобы была сведена к минимуму вероятность наступления несчастных случаев и нанесения травм людям (с учетом инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при перемещении по зданию или сооружению и прилегающей территории в результате скольжения, падения или столкновения.

Для обеспечения свободного перемещения людей, а также возможности эвакуации больных на носилках, инвалидов, использующих кресла-коляски, и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения предусматривается достаточная ширина дверных и не заполняемых проемов в стенах, лестничных маршей и площадок, пандусов и поворотных площадок, коридоров, проходов между стационарными элементами технологического оборудования производственных зданий и элементами оснащения встроенных общественных помещений.

Проектные решения зданий и сооружений комплекса, в целях обеспечения доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения обеспечивают:

- досягаемость ими мест посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, мест обслуживания и мест приложения труда указанных групп населения.

В проектной документации предусматриваются меры по предотвращению наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате взрывов, в том числе:

- соблюдение правил безопасности устройства систем отопления, горячего водоснабжения, газоиспользующего оборудования, дымоходов, дымовых труб, резервуаров и трубопроводов для воспламеняющихся жидкостей и газов;
- соблюдение правил безопасной установки теплогенераторов и установок для сжиженных газов;

- регулирование температуры нагрева и давления в системах горячего водоснабжения и отопления;
- предотвращение чрезмерного накопления взрывоопасных веществ в воздухе помещений, в том числе путем использования приборов газового контроля.

Компоновочные решения по размещению объектов капитального строительства, как с точки зрения объемно-пространственного расположения, так и обеспечения доступа, входов-выходов, а также перемещения по территории жилого комплекса, **выполнены с учетом соответствующих действующих технических регламентов и обеспечивают комфортные и безопасные проживание и эксплуатацию.**

2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

Проектируемая жилая застройка не относится к категории мест, проектируемых в качестве специализированных мест проживания инвалидов, а также к категории домов жилищного фонда социального использования, тем не менее, на следующих этапах проектирования жилого комплекса, будет предусмотрен комплекс мероприятий по созданию комфортной среды для маломобильных групп населения (далее - МГН).

К числу указанных мероприятий относятся:

- благоустройство участка (территории) с обеспечением доступности маломобильных посетителей и отсутствием пространственно-средовых барьеров, пандусами для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой и ограждениями на перепадах отметок пешеходных поверхностей вокруг опасных мест и нависающих препятствий;
- визуальные средства информации, предусматривающие носители информации в виде зрительно различимых текстов, знаков, символов, световых сигналов и обеспечивающих для МГН своевременное ориентирование в пространстве, способствующих безопасности и удобству передвижения, а также информирующих о свойствах среды жизнедеятельности;
- достаточные габариты (размеры) элементов архитектурной среды (предметов и пространств), обеспечивающие передвижение, присутствие и эвакуацию лиц, относящихся к маломобильным группам населения, в том числе и специализированные места стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, имеющее увеличенные габаритные размеры для беспрепятственного доступа инвалида к автомобилю, посадки и высадки из него;
- доступные для МГН здания и сооружения с реализацией комплекса архитектурно-планировочных, инженерно-технических, эргономических, конструктивных и организационных мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения доступности и безопасности для МГН этих зданий и сооружений;
- зоны предоставления услуг (обслуживания) во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения;
- тактильно-контрастные наземные и напольные указатели, позволяющие инвалидам по зрению ориентироваться в пространстве путем осязания тростью, стопами ног или используя остаточное зрение;

- универсальные кабины уборных во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения, предназначенные для использования инвалидом на кресле-коляске или слепым с сопровождающим лицом, оборудованная унитазом, умывальником и другими принадлежностями.

В проекте жилых домов на следующих этапах проектирования планируются проектные решения, которые будут обеспечивать повышенное качество среды обитания МГН с соблюдением:

- досягаемости ими кратчайшим путем мест целевого посещения и беспрепятственности перемещения внутри зданий и сооружений, а также на территории;

- безопасности путей движения (в том числе эвакуационных и путей спасения), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда МГН;

- эвакуации людей из здания или в безопасную зону до возможного нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов;

- своевременного получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и обучающем процессе и т.д.;

- удобства и комфорта среды жизнедеятельности для всех групп населения.

В проектируемых жилых домах подъезды и стоянки (парковки) для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, пешеходные маршруты и места отдыха, должны быть адаптированы к возможностям инвалидов и других МГН.

Вход на территорию жилых домов оборудуется доступными для МГН элементами информации об объекте.

В проектной документации на жилые дома предусматриваются условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330. Пешеходные пути должны иметь непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, остановочными пунктами пассажирского транспорта общего пользования.

Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц предусматривается из твердых материалов, и ровным, не создающим вибрацию при движении по нему.

Покрытие из плитки или брусчатки имеют толщину швов между элементами покрытия не более 0,01 м. Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия, не предусматривается.

Ширина лестничных маршей внешних лестниц на участках проектируемых зданий и сооружений не менее 1,35 м.

При расчетном перепаде высоты в 3,0 м и более на пути движения, вместо пандуса предполагается применять подъемные устройства - подъемные платформы или лифты, доступные для инвалидов на кресле-коляске и других МГН.

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств

инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, размещаются вблизи входа в жилые дома (не далее 100м) и организации доступные для инвалидов (не далее 50м).

Встроенные, в том числе подземные, стоянки транспортных средств имеют связь с функциональными этажами здания с помощью лифтов, приспособленных для перемещения инвалидов на кресле-коляске с сопровождающим лицом.

Разметка мест для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на кресле-коляске предусматривается размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

Во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения предусматривается минимум один вход, доступный для МГН.

В жилом многоквартирном здании доступными для МГН предусматриваются все подъезды.

Входные площадки при входах, доступных МГН, предусматриваются с навесами и водоотводом. Размеры входных площадок с пандусом - не менее 2,2х2,2м.

Пути движения к помещениям, зонам и местам обслуживания внутри здания предусматриваются в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания.

Ширина пути движения (в коридорах, галереях и т.п.) предусматривается не менее:

- при движении кресла-коляски в одном направлении – 1,5м,
- при встречном движении – 1,8м.

Высоты проходов по всей их длине и ширине не менее 2,1м в свету.

Дверные проемы без порогов и перепадов высот пола или с порогами с высотой или перепадами высот не более 0,014м.

Здания оборудуются пассажирскими лифтами, доступными для инвалидов и МГН, и/или подъемными платформами в целях обеспечения их доступа на этажи выше или ниже этажа основного входа в здание (первого этажа).

Применяются пассажирские лифты с размерами кабины, обеспечивающими размещение инвалида на кресле-коляске с сопровождающим лицом, не менее 1100х1400мм (ширина х глубина).

При этом лифты грузоподъемностью 630 и 1000 кг применяются с размерами кабины 1100х2100мм (ширина х глубина) или 2100х1100 мм.

На этажах зданий предусматриваются безопасные зоны, в которых инвалиды могут находиться до их спасения пожарными подразделениями.

Безопасные зоны предусматриваются в основном в холлах лифтов для транспортирования пожарных подразделений.

РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

3.1.1. Характеристики планируемого развития территории

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана г. Батайска рассматриваемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- многофункциональная общественно-деловая зона
- зона специализированной общественной застройки
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Батайска территории проектирования расположена в границах следующих территориальных зон:

- Д.2.1 – зона общественно-делового и коммерческого назначения;
- Ж.3 - зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами
- Ж.3.1 – зона реконструкции жилой застройки

В целях выполнения основных задач подготовки проекта планировки территории выделен элемент планировочной структуры (квартал), в границах которого обозначены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

3.1.2. Показатели численности населения

В границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала) располагаются существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения, индивидуальная жилая застройка по ул.Кирова и ул.Луначарского.

Значительную часть территории квартала занимает объект здравоохранения — ЦГБ г.Батайска.

В рассматриваемом квартале предполагается разместить многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания и парковкой на 1-м этаже.

Средний размер домохозяйства, рассчитываемый как отношение численности всех членов домохозяйств к числу домохозяйств, по данным Росстата, в городских населенных пунктах Ростовской области – 2, 2 чел. (Итоги ВПН 2020. Том 8 табл.2).

Численность населения существующих индивидуальных жилых домов – $19 \times 2,2 = 42$ человека.

Численность населения проектируемого жилого дома, в соответствии с разработанной концепцией застройки — 314 человек при уровне жилищной обеспеченности $40 \text{ м}^2/\text{чел.}$

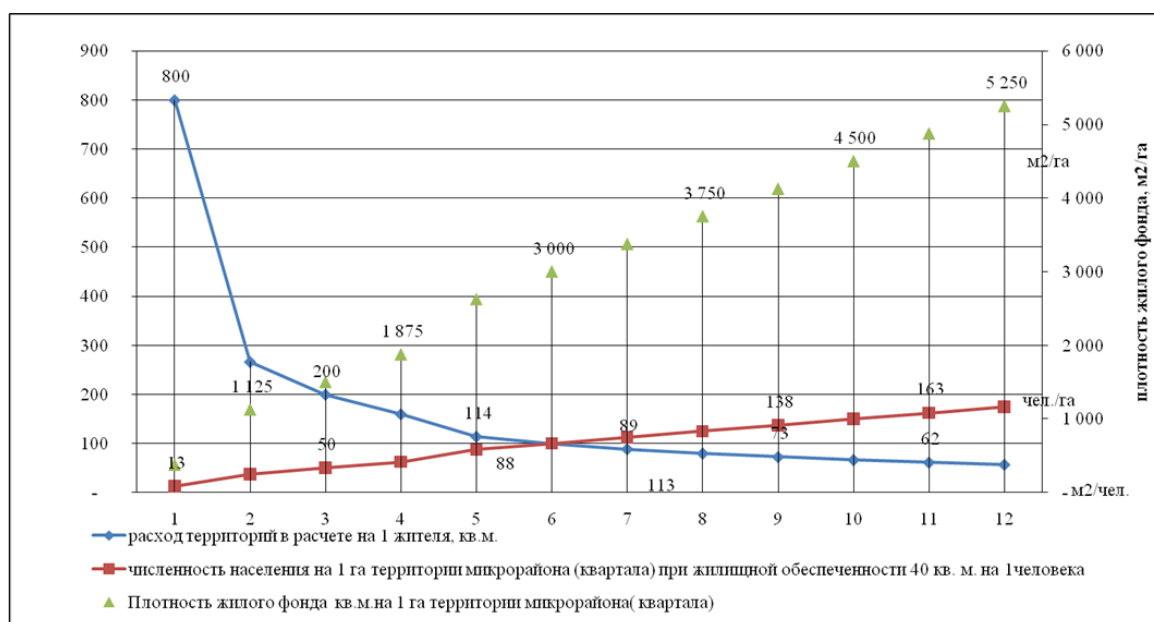
$40 \text{ м}^2/\text{чел.}$ - норма площади квартиры в расчете на одного человека для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)»*,

* Согласно табл.2 ч.1.4 НПП г. Батайска установлены три возможные варианта жилищной обеспеченности – 20, 30 и $40 \text{ м}^2/\text{чел.}$, которые зависят от типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта. Учитывая проектную структуру жилищного фонда с формулой заселения квартиры $k=n+1$, $k=n+2$, где k -общее число жилых комнат в квартире, n – численность проживающих людей, проектом планировки территории планируемые жилые дома предлагается отнести к типу «Престижный (бизнес-класс)» с жилищной обеспеченностью - $40 \text{ м}^2/\text{человека}$. При этом, согласно НПП г. Батайска, указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.

3.1.3. Плотность населения территории микрорайона (квартала)

Согласно ч.1.4 НПП г. Батайска, границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 3 м от линии застройки. Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.

Таблицы с показателями плотности жилищного фонда и населения, расходом территорий на 1 жителя микрорайона и на 1 м^2 жилого фонда, и номограммы при комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 40 м^2 на 1 человека приведены в приложениях 7-8 к НПП г. Батайска.



Согласно приложению 8 НПП г. Батайска представлена номограмма планировочных параметров микрорайона (квартала) при жилищной обеспеченности 40 м²/чел.

Нормативная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке при расчетной жилищной обеспеченности 40 м²/чел. - 225 чел./га.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (микрорайона);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (микрорайона).

Указанные нормативы застройки микрорайона (квартала) определены при комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности на 1 жителя - 40 м² как система взаимосвязанных показателей, учитывающих:

- расход территорий на 1 жителя;
- расход территорий на 1 м² жилого фонда;
- плотность фонда на 1 га территории микрорайона (квартала);
- коэффициент застройки;
- коэффициент плотности застройки.

Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). **В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.**

Как указывалось выше, значительную часть территории рассматриваемого проектом квартала занимают объекты общегородского значения – рынок на участках с; КН 61:46:0011203:3005; КН 61:46:0011203:3432; КН 61:46:0011203:3976; КН 61:46:0011203:3976 объект здравоохранения – ЦГБ г. Батайска на участках с КН 61:46:0011203:420; КН 61:46:0011203:70 и др.

Нормативная плотность населения установлена для **многоэтажной** жилой застройки, участок проектируемого жилого дома приводится к расчетному кварталу.

Таким образом, площади указанных объектов общегородского значения, земельные участки, занимаемые объектами нежилого назначения, не обслуживающими население квартала, а также участки существующей индивидуальной жилой застройки не входят в расчетную территорию квартала.

В расчетную территорию квартала включены земельные участки со следующими кадастровыми номерами, площадью:

- 61:46:0011203:4071 – 3984,0 м²
- 61:46:0011203:4072 – 793,0 м²
- 61:46:0011203:4073 – 251,0 м²
- 61:46:0011203:50 – 304,0 м²;
- 61:46:0011203:57 – 134,0 м²;
- 61:46:0011203:83 – 66,0 м²;
- 61:46:0011203:95 – 97,0 м²;
- 61:46:0011203:663 – 96,0 м²
- 61:46:0011203:664 – 140,0 м²;
- 61:46:0011203:301 – 235,0 м²;
- 61:46:0011203:687 – 108,0 м²;
- 61:46:0011203:11 – 137,0 м²;
- 61:46:0011203:392 – 296,0 м²;
- 61:46:0011203:690 – 216,0 м²;
- 61:46:0011203:3357 – 48,0 м²;
- 61:46:0011203:176 – 58,0 м²;
- 61:46:0011203:749 – 133,0 м²;
- 61:46:0011203:119 – 37,0 м²;
- 61:46:0011203:172 - 57,0 м²;
- 61:46:0011203:3421 – 404,0 м²
- 61:46:0011203:3987 – 1056,0 м²;
- 61:46:0011203:3988 – 408,0 м²;

- 61:46:0011203:3974 – 166,0 м²;
- 61:46:0011203:3978 – 1151,0 м²;
- 61:46:0011203:3703 – 572,0 м²

Суммарная площадь перечисленных земельных участков – 10947,0 м²

Расчетная территория квартала включает следующие элементы:

- расчетная площадь участка дошкольного образовательного учреждения
- расчетная площадь участка общеобразовательного учреждения;
- расчетная площадь парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта населения проектируемого жилого дома, расположенных за пределами квартала;
- расчетная площадь объектов повседневного пользования, расположенных за пределами рассматриваемого квартала, обслуживающих население проектируемого многоквартирного жилого дома.

В п. 3.2.1 настоящего документа приведен расчет вместимости детского образовательного учреждения и общеобразовательного учреждения, обслуживающих население проектируемой жилой застройки, а также нормативной площади земельных участков, необходимых для их размещения, которая составляет соответственно 920 м² и 1700 м². Указанные площади включаются в расчетную площадь территории квартала.

В соответствии с приведенным ниже (в п. 3.3.2 настоящего документа) расчетом параметров обеспеченности населения квартала объектами для хранения транспортных средств, за пределами земельного участка основного объекта размещается 41 место постоянного хранения транспорта.

Площадь указанных парковочных мест включается в расчетную территорию квартала. Поскольку возможно размещение таких парковочных мест в закрытых паркингах, их площадь рассчитывается, исходя из показателя 35 м² на одно парковочное место, т.е. $41 \times 35 = 1435 \text{ м}^2$.

Согласно концепции размещения жилого дома, представленной Заказчиком, площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста размещается в надземном пространстве (на эксплуатируемой кровле паркинга)

В соответствии с табл.1 ст.23 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", минимально допустимая площадь такой площадки составляет для жилого дома (квартиры) престижного (бизнес-класса) 35,0 м² на каждую 1000 кв. м жилой площади дома.

Согласно предоставленной Заказчиком концепции размещения проектируемого жилого дома, жилая площадь квартир – 6621,3 м², размер площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет

$$6,621 \times 35 = 232,0 \text{ м}^2$$

Таким образом, расчетная площадь территории квартала составляет:
 $10947,0 + 920,0 + 1700,0 + 1435,0 + 232,0 = 15234,0 \text{ м}^2$ или 1,52 га

Проектная плотность населения составляет:

$314 \text{ чел} / 1,52 \text{ га} = \mathbf{207 \text{ чел/га}}$ (не превышает нормативную 225 чел/га), где:

- 314 чел. – расчетная численность населения планируемого элемента планировочной структуры (квартала);
- 1,52 га – расчетная площадь территории планируемого элемента планировочной структуры (квартала).

3.1.4. Плотность застройки

Согласно ч. 1.4 НПП г. Батайска максимальная плотность застройки микрорайона (квартала) принимается не выше 60%.

Плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (микрорайона);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (микрорайона).

Таблица Б.1 - Показатели плотности застройки участков функциональных зон

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями	0,4	1,2

Согласно примечанию к таблице Б.1 СП 42.13330.2016:

1. Для жилых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм

4. Границами микрорайонов (кварталов) являются красные линии.

Коэффициент застройки

Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (микрорайона).

Согласно приложению Б (обязательному СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») коэффициент застройки жилой зоны – многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями – 0,4.

Согласно концепции, предоставленной Заказчиком, площадь застройки проектируемого жилого дома – 1886,0 м²

Площадь застройки объектов на вышеперечисленных земельных участках, включенных в расчетную территорию квартала (согласно данным Единого государственного реестра недвижимости – 890,0 м²

Следовательно, коэффициент застройки составит: $(1886,0 + 890,0) : 15234,0 = 0,18$ (не превышает нормативный – 0,4).

15234,0 м²* - расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (квартала).

** Согласно п.1 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства*

Коэффициент плотности застройки

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Согласно приложению Б (обязательному) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») нормативный коэффициент плотности застройки жилой зоны - застройка многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями 1,2.

Расчетный коэффициент плотности застройки квартала:

$(17695,0^* + 3235,0^*) : 15234,0 \text{ м}^{2**} = 1,37^{***}$ (превышает нормативный – 1,2 на 14% что менее допустимых 30%), где:

- 17695,0 м²* - площадь всех этажей проектируемого жилого дома согласно концепции, предоставленной Заказчиком,

- 3235,0 м²* - площадь всех этажей существующих объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, учтенных в расчетной площади квартала

15234,0 м²** - расчетная площадь территории планируемого элемента планировочной структуры (квартала).

Необходимо отметить, что при превышении нормативного коэффициента плотности застройки квартала на допустимые 30%, т.е. при достижении им значения 1,56, площадь всех этажей проектируемого жилого дома составит:

$1,56 \times 15234,0 - 3235,0 = 20530,04 \text{ м}^2$, что более 17695,0 м² на 16%. Следовательно, максимальное значение общей площади квартир проектируемого жилого дома не должно превышать значение 14557,0 м²

* Согласно п.2 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 при подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

** Согласно п.1 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

*** При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования).

В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.

Плотность жилого фонда

Плотность жилого фонда (м²/га) – отношение приходящейся на единицу территории участка (квартала, микрорайона, РГР) общей площади квартир.

При застройке микрорайона (квартала) жилыми домами различной этажности показатель средней этажности определяется как отношение суммы произведений площади каждого жилого дома на его этажность к суммарной площади всех жилых домов:

$$\text{Ср.эт.} = 383381,4 : 30354,6 = 13 \text{ эт}^*.,$$

*В расчете участвуют существующие индивидуальные 1-2-этажные жилые дома, а также проектируемый 21-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и парковкой.

Расчетная плотность жилого фонда рассчитывается по формуле:

$P_{расч} = F_{общ} / S_{кв}$, где

$F_{общ}$ - общая площадь жилого фонда (18798,76 м²);

$S_{кв}$ - территория жилой застройки (часть территории квартала нетто) (1,50 га).

Площадь жилого фонда принимается как общая площадь квартир, которую следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Расчетная плотность жилого фонда: $P_{расч} = 18798,76 \text{ м}^2 : 1,52 \text{ га} = \mathbf{12368 \text{ м}^2/\text{га}}$.

*Площадь существующих объектов капитального строительства (жилых домов), не стоящих на кадастровом учете, определена путем по топографической съемке рассматриваемой территории.

3.1.5. Минимальный процент застройки

Процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) для вида разрешенного использования «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» минимальный процент застройки не подлежит установлению.

3.1.6. Минимальная площадь земельных участков жилых домов

Согласно п.1.5. гл.1 НПП г. Батайска, минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими местными нормативами градостроительного проектирования площадей территорий:

- 1) озеленения;
- 2) парковок и автостоянок;
- 3) площадок для игр детей и занятий спортом;
- 4) площадок для отдыха взрослого населения;
- 5) проездов;

6) иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, в соответствии с настоящими местными нормативами градостроительного проектирования, СанПиН, техническими регламентами, Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск".

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) для вида разрешенного использования «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

Нормативный размер земельного участка определяется в зависимости от площади земельного участка, занятого непосредственно жилыми зданиями, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания).

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости (кондоминиум и другие), должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

Нормативный размер земельного участка при развитии застроенных территорий рассчитывается в соответствии с формулой по показателям таблицы № 5.

$$S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times U_{\text{зд.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер земельного участка, м^2 ;

$S_{\text{общ.}}$ - общая площадь жилых помещений в проектируемом комплексе;

Следовательно, нормативный размер земельного участка проектируемого жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом составляет:

$$12549,06 \times 0,16 = 2007,85 \text{ м}^2$$

Фактический размер земельного участка проектируемого жилого дома – 3938 м^2 необходим для размещения всех необходимых элементов дворового благоустройства, выполнения противопожарных требований и обеспечения нормативной продолжительности инсоляции.

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Согласно разделу 7 НГП г. Батайска объекты социально-культурного обслуживания населения следует размещать, как правило, по трехступенчатой или трехуровневой системе.

Достоинства ступенчатой системы обслуживания состоят в возможности системного подхода к организации культурного обслуживания при простоте и четкости расчетов.

Ступени определяются частотой пользования населением различными видами услуг или частотой спроса. Различают учреждения:

- повседневного пользования (иногда в их составе особо выделяют учреждения первичного обслуживания);
- периодического (два - три раза в неделю) пользования;
- эпизодического (два - три раза в месяц) пользования.

Учреждения повседневного пользования размещают в микрорайонах из расчета 5 - 7-минутной пешеходной доступности от наиболее удаленных жилых домов, что соответствует радиусу доступности - 500 м.

Учреждения периодического пользования располагают на обособленных участках жилых районов из расчета пешеходной доступности или затрат времени на проезд в общественном транспорте (включая подход к остановке) не более 15 минут, что отвечает радиусу доступности - 1500 м.

Учреждения эпизодического пользования размещают на обособленных участках планировочных районов и в общегородском центре. При размещении таких учреждений следует исходить из 20 - 30-минутной транспортной доступности.

Некоторые виды обслуживающих объектов могут располагаться на всех ступенях, другие лишь на одной - двух, в зависимости от состава объектов и характера оказываемых ими услуг.

К учреждениям культуры и искусства повседневного обслуживания относятся клубные помещения в составе жилого микрорайона, т.е. клубы по интересам, читальные уголки, библиотеки-передвижки, детские комнаты и т.п.

К учреждениям периодического обслуживания относятся клубы, библиотеки, кинотеатры, Дома молодежи или школьников.

К учреждениям эпизодического обслуживания относятся дома культуры, специализированные и публичные библиотеки, театры, концертные залы, цирки, универсальные зрелищно-спортивные залы, специализированные объекты культуры для детей.

В современных рыночных условиях для градостроительного проектирования рекомендуется и другая трехуровневая система размещения объектов социально-культурного назначения: территориальная, коммуникативная и уникальная.

Территориальная система охватывает объекты:

- повседневного пользования, размещаемые в радиусе пешеходной доступности до 500 м;

- учреждения периодического и эпизодического пользования (спортивные и музыкальные школы, поликлиники, библиотеки, дискотеки, клубы, бани и др.), размещаемые с транспортной доступностью, не превышающей 7 - 10 минут.

Доступность объектов обслуживания повседневного и периодического пользования учтена проектом планировки территории в соответствии с требованиями НГП г. Батайска и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3.2.1. Объекты образования

Дошкольные образовательные учреждения

Расчет вместимости общеобразовательных учреждений

В соответствии с п. 2.1 раздела 2 НГП г. Батайска минимальный норматив обеспеченности населения дошкольными образовательными учреждениями составляет 71 место на 1000 человек.

Следовательно, для населения проектируемого жилого дома необходимо предусмотреть:

$0,314 \times 71 \text{ место} = \mathbf{23 \text{ места}}$, где:

- 314 чел. – расчетное население проектируемого многоквартирного жилого дома;

В соответствии с п. 2.1 раздела 2 НГП г. Батайск размеры земельных участков необходимо принимать в зависимости от вместимости учреждений:

- до 100 мест - 40 м²/чел.;

- св. 100 - 35 м²/чел.;

- в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30 м²/чел.

Расчетный размер земельного участка для дошкольного образовательного учреждения на 23 места составляет: $23 \times 40 \text{ м}^2/\text{чел} = 920 \text{ м}^2$

В нормативном радиусе пешеходной доступности от проектируемого жилого дома находятся следующие детские дошкольные учреждения:

- МБДОУ детский сад комбинированного вида №11 «Солнышко» (г. Батайск, ул. Луначарского, 167)

- МБДОУ детский сад комбинированного вида №5 «Золотой ключик» (г. Батайск, ул. Луначарского, 165).

Возможность обеспечения населения проектируемого жилого дома расчетным количеством мест в указанных ДОО подтверждается письмом уполномоченного органа Администрации г. Батайска.

Общеобразовательные учреждения

Расчет вместимости общеобразовательных учреждений

В соответствии с п. 2.2 раздела 2 НГП г. Батайск минимальный норматив обеспеченности населения общеобразовательными учреждениями составил 108 мест на 1000 человек.

$$0,314 \times 108 = \mathbf{34 \text{ места}}, \text{ где}$$

- 314 чел. – расчетное население проектируемого многоквартирного жилого дома;

В соответствии с п. 2.2 раздела 2 НГП г. Батайск размеры земельных участков общеобразовательных учреждений устанавливаются в зависимости от вместимости общеобразовательных учреждений:

- от 40 до 400 мест - 50 м² на 1 учащегося;
- от 400 до 500 мест - 60 м² на 1 учащегося;
- от 500 до 600 мест - 50 м² на 1 учащегося;
- от 600 до 800 мест - 40 м² на 1 учащегося;
- от 800 до 1100 мест - 33 м² на 1 учащегося.

Расчетный размер земельного участка для общеобразовательной организации принят из расчета 50 м² на одного ребенка и составляет:

$$34 \times 50 \text{ м}^2 = 1700 \text{ м}^2$$

В нормативном радиусе доступности от проектируемого жилого дома находится МБОУ СОШ №16, расположенная по адресу: г. Батайск, ул. Октябрьская, 110.

Возможность обеспечения населения проектируемого жилого дома расчетным количеством мест в указанной общеобразовательной организации подтверждается письмом уполномоченного органа Администрации г. Батайска.

Организации дополнительного образования детей

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут, расположены следующие организации дополнительного образования детей:

- МБУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №2», расположенная по адресу: г. Батайск, пл. Ленина, 3 (1 этаж);
- МБУ ДО «Детская музыкальная школа №1», расположенное по адресу: г. Батайск, г. Батайск, пл. Ленина, № 5;
- МБУ ДО «Детская школа искусств», расположенное по адресу: г. Батайск, мкр. Авиагородок, 34Д.

3.2.2. Объекты здравоохранения

Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями. Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара

В рассматриваемом квартале находится ГБУ РО «Центральная городская больница в городе Батайске», расположенная по адресу г. Батайск, ул. Куйбышева, 136. Указанное медицинское учреждение, находящееся в радиусе пешеходной доступности, обеспечит оказание услуг населению проектируемого жилого дома, что подтверждается соответствующим письмом уполномоченного органа здравоохранения.

Станции (подстанции) скорой медицинской помощи

В радиусе нормативной транспортной доступности - 15 мин. на специальном автомобиле расположено:

- отделение скорой медицинской помощи г. Батайска, расположено по адресу: 50 лет Октября, 59.

3.2.3. Объекты физической культуры и спорта

Территория плоскостных спортивных сооружений (стадионы, корты, спортивные площадки, катки и т.д.)

В радиусе нормативной транспортной доступности до 30 минут расположен стадион «Ростов Арена», расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, 2Б.

Спортивные залы общего пользования

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут расположены:

- школа карате «ivsan» г. Батайска, ул. Подтопты, 75;
- Центр боевых искусств «Judo school», г. Батайск, ул. Луначарского 180в.

Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий

В радиусе нормативной доступности – 500 м находится Центр боевых искусств «Judo school», г. Батайск, ул. Луначарского 180в.

Бассейны общего пользования

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут расположен водно-спортивный комплекс «Батайск», г. Батайск, ул. Энгельса 227г.

3.2.4. Объекты культуры и искусства

Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности.

В радиус нормативной транспортной доступности расположен Кинотеатр «Иллюзион», г. Батайск, ул. Кирова, 51 Б.

Культурно-досуговые учреждения клубного типа.

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр», г. Батайск, пл. Ленина, д.5;
- Дом культуры железнодорожников, г. Батайск, Книжный пер., 2.

Городские массовые библиотеки

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут:

- Центральная городская библиотека им. М. Горького, г. Батайск, ул. Кирова, 32;
- Центральная городская детская библиотека им. Н.К. Крупской, г. Батайск, ул. Коваливского, 74А.

Парки культуры и отдыха

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- Сквер Авиаторов;
- Городской парк культуры и отдыха имени Ленина.

3.2.5. Иные социально значимые объекты обслуживания населения

Предприятия и учреждения обслуживания	Единица измерения	Нормативная обеспеченность	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5
Расчетное население – 356 чел. (в т.ч., проектируемое - 314 чел., существующее - 42 чел.)				
Аптека	объект на 10 тыс. чел.	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 300 м (аптека «Апрель» г. Батайск, ул. Луначарского, 121; аптека

				«Вита» г. Батайск, ул. Максима Горького, 135/5; «Дешевая аптека» г. Батайск, ул. Максима Горького, 133; Рабочая ул. 91; «Социальная аптека» г. Батайск, ул. Максима Горького, 178; «РЖД Медицина» Батайск, ул. Куйбышева, 140; «Бт-фарма», Батайск, ул. Куйбышева, 140 А
Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	м ² торговой площади на 1 тыс. чел	70 30	25 м ² 11 м ² торговой площади	Существующие в радиусе доступности 500 м (магазин «Магнит», г. Батайск, ул. Кирова, 178; магазин «Пятерочка», г. Батайск ул. Луначарского, 121; магазины и павильоны продовольственных и непродовольственных товаров на территории Центрального рынка, г. Батайск, ул. М. Горького, 133
Предприятия общественного питания	место на 1 тыс.чел.	8	3 места	Существующие в радиусе доступности 500 м (кафе «Тесту место», г. Батайск, ул. Станиславского, 2В; ресторан «Санжар», ул. Кирова, 51Д; бар-ресторан «ГаПей», г. Батайск, ул. Куйбышева, 134)
Предприятия бытового обслуживания	раб. место на 1 тыс. чел.	2	1 раб. место	Существующие в радиусе доступности 500 м (Швейное ателье, г. Батайск, ул. Максима Горького, 133; ателье «Мастер и Маргарита» г. Батайск, ул. Максима Горького, 182Б; Парикмахерская «Камелия», г. Батайск, ул. Максима Горького, 135/2; салон красоты «Motsart», г. Батайск, ул. Максима Горького, 133; парикмахерская «Dolce Vita», г. Батайск, ул. Луначарского, 113;

				мастерская по ремонту обуви и кожгалантереи) г. Батайск, ул. Максима Горького, 133/7)
Отделение связи микрорайона	объект	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 500 м (Почта России (отделение №80), г. Батайск, ул. Крупской, 3) Почта России (отделение №12), г. Батайск, ул. Ушинского, 16)
Операционное место отделения и филиала банка	Операционное место на 2-3 тыс. чел.	1	1 места	Существующие в радиусе доступности 500 м (отделение «Газпромбанк», г. Батайск, ул. Куйбышева, 136; отделения «СберБанк», г. Батайск, ул. Кирова, 34/1; г. Батайск, Рабочая ул., 77; г. Батайск, ул. Луначарского, 180В)
Жилищно-эксплуатационные организации	Объект на микрорайон	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 750 м «Доверие» управляющая компания, г. Батайск, ул. Крупской, 44; «Развитие», г. Батайск, ул. Станиславского, 1В.
Опорный пункт охраны порядка	Объект на микрорайон	1	1 объект	Существующий в радиусе доступности 750 м (Участковый пункт полиции №2; Батайск, ул. М. Горького, 135/2; Отдел полиции Управления МВД России по г. Батайску, Рабочая улица, 112)

3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.3.1. Предложение по формированию улично-дорожной сети

Согласно Карте комплексного развития территории Генерального плана г.Батайска на прилегающей к рассматриваемой территории расположены: с севера - существующая улица в жилой застройке (ул. Максима Горького), с запада - существующая улица в жилой застройке (ул. Луначарского), с востока - существующая улица в жилой застройке (ул. Куйбышева), с юга - существующая улица в жилой застройке – ул. Кирова - по которым осуществляются транспортные

и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения, обеспечивается непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам. Согласно сложившейся схеме организации движения транспорта ул. Кирова - является двухсторонней, остальные – односторонними. Въезды на территорию планируемого жилого комплекса будет осуществляться с ул. Кирова.

3.3.2. Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств

В соответствии с п. 3.3 раздела 3 НГП г. Батайска основным показателем, необходимым для расчета объектов обслуживания транспорта, а также для определения количества мест постоянного и временного хранения у объектов общественно-делового назначения и в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным автотранспортом. Уровень автомобилизации на расчетный срок составляет - 500 автомобилей на 1000 жителей.

При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации.

Расчетный уровень обеспеченности населения личным автотранспортом –
$$500 \times 0,7 = 350 \text{ автомобилей на } 1000 \text{ жит.}$$

На территориях малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками размещение гаражей и автостоянок следует предусматривать в границах участка.

В соответствии с табл. 3 ч.9 ст.23 Правил землепользования и застройки г. Батайска для объектов нового строительства, соответствующих коду 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

На территории муниципального образования "Город Батайск" должны быть предусмотрены участки для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей с учетом уровня автомобилизации на соответствующий расчетный срок.

Минимальные (максимальные) расчетные показатели организации системы обслуживания и хранения индивидуальных транспортных средств определены согласно п. 3.3 раздела 3 НГП г. Батайска, а также в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки г. Батайска.

Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей

В соответствии с НПП г. Батайска общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м. В условиях существующей застройки это расстояние должно составлять не более 1500 м.

В границах пешеходной доступности не более 1500 м обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее – $350 \times 0,9 = 315$ автомобилей на 1000 жит.

В соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж.3 зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Для объектов нового строительства, соответствующих коду 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" при максимальном расчетном населении – 314 жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять: $370 \times 0,314 = 116$ **машино-мест**.

В соответствии с п.6 табл. 3 ч.9 ст.23 Правилам землепользования и застройки при условии размещения 70% и более от нормативного количества стояночных мест в границах земельного участка, допускается размещение в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта. Дополнительные места автостоянок (парковок) могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках), на территории, примыкающей к автомобильной дороге, тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети. При этом для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м).

Расчетный уровень обеспеченности населения проектируемого жилого дома стоянками постоянного хранения легковых автомобилей составляет 116 машино-мест, в т.ч. 81 машино-место – в границах земельного участка, 35 машино-места – в границах квартала с учетом радиуса пешеходной доступности.

Согласно предоставленной Заказчиком концепции размещения проектируемого жилого дома, на 1-ом этаже предусмотрен паркинг для постоянного хранения автотранспорта на 52 машино-места, на участке – открытые автостоянка на 29 машино-мест. Таким образом, в пределах земельного участка

проектируемого жилого дома местами постоянного хранения обеспечивается 81 автомобиль.

За пределами земельного участка основного объекта размещается 35 мест постоянного хранения транспорта.

В соответствии со ст. 3 Правил землепользования и застройки «размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта. (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

Расчет мест для временного хранения легковых автомобилей

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Ж.3 - зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 Правил.

Согласно табл.1 ст.23 Правил землепользования и застройки минимально допустимая площадь гостевых стоянок автомашин для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)» составляет 40 кв.м на каждую 1000 кв. м жилой площади дома.

В соответствии с предоставленной Заказчиком концепцией размещения проектируемого жилого дома, жилая площадь квартир – 6621,3 м²

$$6,621 \times 40 = 265,0 \text{ м}^2$$

Согласно с п.2 ч.9 ст.23 Правил землепользования и застройки площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов) на одно машино-место, в связи с чем, минимальное количество мест для временного хранения легковых автомобилей в границах квартала составляет:

$$265,0 : 25 = \mathbf{11 \text{ машино-мест.}}$$

Места временного хранения автомобилей возможно организовать в пределах улично-дорожной сети, примыкающей к проектируемому кварталу.

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

3.3.3. Обеспечение территории транспортом общего пользования

Поскольку в рассматриваемом проекте квартале расположены крупные социально-значимые объекты общегородского значения, на всех транспортных магистралях, расположенных по периметру квартала, существуют остановки общественного транспорта: на улицах Куйбышева, Кирова и Луначарского – городского автобуса №1; на ул. Максима Горького – остановка городских автобусов №№3А; 4; 7; 204; 209; 211; 212, что обеспечивает территории надежные транспортные связи со всеми районами города.

3.3.4. Подъезд пожарных автомобилей

Согласно п.3.1. НПП г. Батайска подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен:

- с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, зданиям зрелищных и культурно-просветительных учреждений, организаций по обслуживанию населения, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа, научных и проектных организаций, органов управления учреждений высотой 18 и более метров (6 и более этажей);

- со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям, сооружениям и строениям в случаях:

- меньшей этажности, чем указано выше;
- двусторонней ориентации квартир или помещений;
- устройства наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3 типа при коридорной планировке зданий.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 м. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;
- для зданий высотой более 28 м - не более 16 м.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. В замкнутых и полужамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м и располагаться не более чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 х 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Согласно НГП г. Батайска необходимо предусматривать непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

Площадь озелененных территорий общего пользования общегородского значения - парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на селитебной территории поселения, установлена в размере 8 кв. м/чел.

В радиусе нормативной доступности для населения планируемого квартала расположены следующие объекты рекреации:

- Сквер Авиаторов;
- Городской парк культуры и отдыха имени Ленина.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" минимальный процент озеленения для видов разрешенного использования с кодами 2.6 принимается в соответствии с таблицей 2 статьи 23 Правил.

Для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) минимальная площадь озелененных территорий составляет 23 м² на 100 м² общей площади жилых домов на участке.

Согласно ч.8. ст.23 ПЗЗ г. Батайска при застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

Следовательно, требуемая минимальная площадь озеленения в границах земельного участка составляет: $0,7 \times 23 \times 12549,06 : 100 = \mathbf{2020,4 \text{ м}^2} = \mathbf{0,20 \text{ га}}$

В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка (п.7.4 СП 42.13330.2016).

Озеленение территории, рассматриваемой проектом, включает:

- озеленение газонов – 1475,5 м²
- озеленение тротуаров – 546,0 м²

Суммарная площадь озеленения 2021,5 м², что соответствует нормативному значению.

Кроме того, согласно табл.2 Правил землепользования и застройки г. Батайска, нормируются следующие показатели озеленения:

- для индивидуального жилищного строительства - 25% территории земельного участка;
- стационарное медицинское обслуживание (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре), станции скорой помощи - 60% территории;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, объекты торговли, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, обеспечение внутреннего правопорядка - 15% территории
- прочие территории – не устанавливаются.

Таким образом, озеленение рассматриваемого квартала складывается из следующих элементов:

(площади структурных элементов квартала определены по табл. раздела 1.3.1 настоящего документа «Описание современного состояния территории»)

- территории индивидуального жилищного строительства (11052,0 м²) – 2763,0 м²
- стационарное медицинское обслуживание (35382,0 м²) – 21229,0 м²
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (33881,0 м²) – 5082,0 м²
- объекты торговли, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, обеспечение внутреннего правопорядка (21531,0 м²) – 3230,0 м²

Следовательно, суммарный расчетный показатель озеленения рассматриваемого квартала составляет: 34325,5 м² – 3,43 га

3.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

Согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Согласно п.1.5 НГП г. Батайска при проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице:

Площадки	Удельные размеры площадок, м²/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей	0,3
Для выгула собак	0,3

Общий удельный размер площадок благоустройства на каждого человека составляет 3,4 м², в границах участка на 314 человек: $314 \times 3,4 = 1067,6 \text{ м}^2$.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 Правил.

Наименование	Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта
	Престижный (бизнес-класс), на каждую 1000 м² жилой площади
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	35
Для отдыха взрослого населения	5,0
Для занятий физкультурой	100,0
Для хозяйственных целей	15,0
Для выгула собак	15,0
Для гостевых стоянок автомашин	40,0

В соответствии с концепцией размещения проектируемого жилого дома, предоставленной Заказчиком, жилая площадь квартир составляет 6621 м²

Следовательно, для сравнения показателей обеспеченности проектируемого населения площадками благоустройства, необходимо произвести следующий расчет: $6,621 \times (35,0 + 5,0 + 100,0 + 15,0 + 15,0) = 1125,57 \text{ м}^2$.

В проекте принято наибольшее значение - 1125,57 м².

Согласно ч.7. ст.23 Правил землепользования и застройки г. Батайска допускается использовать для обустройства площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных, гостевых стоянок автотранспорта кровли зданий, сооружений,

их отдельных частей при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, норм безопасности, а также нормируемого расстояния до окон жилых помещений.

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, а также для отдыха взрослого населения, в соответствии с концепцией размещения жилого дома, предоставленной Заказчиком, организованы на эксплуатируемой кровле парковки.

Расчетный уровень обеспеченности населения проектируемого жилого дома площадками для занятий спортом частично обеспечивается за счет размещения спортивной площадки на эксплуатируемой кровле парковки, частично – за счет встроенного спортивного зала.

Площадки для выгула собак рекомендуется размещать за границами придомовой территории:

- на внутриквартальных территориях, в местах сложившегося выгула собак;
- на территориях общего пользования, в том числе озеленённых территориях общего пользования (сады, скверы, бульвары);
- на территориях ограниченного использования (охранных зонах воздушных линий электропередач до 110 кВ, охранных зонах подземных коммуникаций, полосах отвода автомобильной дороги и железной дороги, санитарно-защитных зонах предприятий);
- за границами территории жилого микрорайона (квартала) при условии обеспечения пешеходной доступности.

В пешеходной доступности от проектируемого жилого дома расположены: Городской парк культуры и отдыха имени Ленина и сквер Авиаторов, где оборудованы специальные площадки для выгула собак.

3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ*

Прогнозируемая потребность в энергоресурсах для застройки МКД г. Батайск, ул. М. Горького- ул. Куйбышева, ул. Кирова, ул. Луначарского

Энергоресурс	Всего
Электроснабжение с электроплитами (МВт)	0,550
Потребность в газоснабжении на выработку тепловой энергии (м3/час)	117,0
Водоснабжение (м3/сут.)	90,0
Водоотведение (м3/сут.)	80,0
Теплоснабжение (Гкал/час)	0,86

**Примечание: объем ресурсов определен по удельным и укрупненным показателям

*Уточняются на последующих этапах проектирования

3.7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в следующих ЗОУИТ:

- **61:00-6.1280-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства «Российской Федерации»);
- **61:00-6.1282-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)
- **61:00-6.322** - Охранная зона КЛ-6 кВ КЛ-91 от ТП-17 до ТП-63, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева
- **61:46-6.24** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-7 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева
- **61:46-6.531** - Охранная зона ВЛ 0,4 кВ Л-3 от ТП-197, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева
- **61:46-6.537** - Охранная зона КЛ 0,4 кВ Л-15 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева (ЦГБ)
- **61:46-6.564** - Санитарно-защитная зона предприятий ОАО «Торговый двор «Центральный», сооружений и иных объектов, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького
- **61:46-6.21** - Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, ул. Максима Горького, ул. Ворошилова
- **61:46-6.158** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-2 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Рабочая
- **61:46-6.172** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-1 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева, ул.Рабочая
- **61:46-6.133** - Охранная зона подземного газопровода низкого давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рабочая, ул. Энгельса
- **61:46-6.311** - Охранная зона КЛ-6 кВ КЛ№91 от ТП-17 до ТП-63, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева (ЦГБ), ул. М. Горького
- **61:46-6.40** - Охранная зона КЛ-6 кВ КЛ №25 от ТП-76 до ТП-75, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева (ЦГБ)

- **61:46-6.530** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-3 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева
- **61:46-6.351** - Охранная зона подземного газопровода низкого и среднего давления инв. № 20583 протяженностью 1266 м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск
- **61:46-6.67** - Охранная зона подземного газопровода низкого давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, ул. Рыбная
- **61:46-6.914** - Охранная зона "Подземный газопровод низкого давления", расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск
- **61:46-6.903** - Охранная зона "Подземный газопровод низкого давления", расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск
- **61:46-6.440** - Охранная зона подземного газопровода низкого и среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева
- Зона затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)

В составе проекта планировки учтены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных зон с особыми условиями использования территорий.

3.8. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ

Существующее положение.

Территория расположена по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, КН: 61:46:0011203:4071.

В геоморфологическом отношении участок расположен в пределах пойменной террасы реки Малый Койсуг. Абсолютные отметки поверхности по устьям выработок изменяются от 4,60 до 5,00 мБс.

В геологическом строении территории принимают участие верхнечетвертичные аллювиальные отложения, представленные суглинками от полутвердой до мягкопластичной консистенции. Ниже залегают верхнечетвертичные аллювиальные пески средней крупности. Сверху отложения перекрыты насыпными грунтами.

На участке изысканий распространены техногенные грунты. Техногенный грунт: суглинок коричневый, полутвердый, с включениями мусора строительного, с поверхности до 10-15см асфальт, ниже 20см песок и 20см щебень, tQIV. Распространены от 0,0 до 0,9-1,5м. Мощность 0,9-1,5м. Физико-механические характеристики техногенных грунтов не изучались, т.к. они не являются грунтами основания проектируемого сооружения. Насыпной грунт прорезается фундаментом на всю мощность.

Подтопление. При бурении скважин в июне 2023г. грунтовые воды установились на глубине 1,2-1,6м (абс. отм. 3,30-3,80 м).

Водовмещающими грунтами являются грунты ИГЭ-1-4. Региональный водоупор не вскрыт.

Подземные воды безнапорные. Питание горизонта грунтовых вод происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков. Сезонные колебания уровня подземных вод составляют до 1,0-1,5 м.

Грунтовые воды имеют тесную гидравлическую связь с водами рек Дон и Малый Койсуг.

По критериям типизации территорий по подтопляемости (СП 11-105-97 ч.II приложение И) изучаемая территория относится к типу I-A-1 Постоянно подтопленная.

Сейсмическая активность. Район исследуемого участка (г. Ростов-на-Дону) по карте А и Б ОСП-2015 СП 14.13330.2018 составляет 6 баллов по карте С 7 баллов. По сейсмическим свойствам грунты основания площадки изысканий относятся ко II и III категории. Площадка проектируемого строительства в соответствии с СП 14.13330.2018 по карте А ОСП-2015 характеризуется сейсмичностью 6 баллов.

Проектные предложения.

Инженерная подготовка территории – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территории для различных видов строительства и создания оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением и природными условиями намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- 1) организация рельефа (вертикальная планировка территории);
- 2) организация системы отведения поверхностного стока;
- 3) борьба с подтоплением.

Вертикальная планировка.

В целях благоустройства проектируемой территории проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и организации водоотвода.

Схема вертикальной планировки выполнена на топооснове масштаба 1:500 с сечением рельефа горизонталями через 0,5 метра.

На схеме показаны черные (натурные) и красные (проектные) отметки в точках перелома уклонов по осям проезжих частей улиц, проездов и площадок. Планировочные отметки назначены с учетом минимальных нарушений естественного рельефа и с учетом существующих отметок твердых покрытий проездов прилегающих застроенных участков.

Вертикальная планировка дворовой территории решена с учетом отвода поверхностных вод, создания удобного движения по дорожкам, максимального сохранения почвенного покрова, исключая условия для эрозии почв и создания нормальных условий произрастания зелёных насаждений.

Организация системы отведения поверхностного стока.

Водоотвод с дворовой территории решается вертикальной планировкой открытым способом по твердым покрытиям тротуаров и внутридворового проезда в сторону проезжей части. Выпуск будет осуществляться на ул. Кирова, далее открытым способом по прибордюрным лоткам.

Площадь проектируемой территории менее 3га, промплощадки отсутствуют. Поверхностные стоки очистке не подвергаются и отводятся естественным образом.

Защита территории от подтопления.

При инженерной защите городских территорий следует учитывать отрицательное влияние подтопления на:

- изменение физико-механических свойств грунтов в основании инженерных сооружений и агрессивность грунтовых вод;
- надежность конструкций зданий и сооружений, в том числе возводимых на подрабатываемых и ранее подработанных территориях;
- устойчивость и прочность подземных сооружений при изменении гидростатического давления грунтовой воды;
- коррозию подземных частей металлических конструкций, трубопроводных систем, систем водоснабжения и теплофикации;
- надежность функционирования инженерных коммуникаций, сооружений и оборудования вследствие проникания воды в подземные помещения;
- проявление суффозии и эрозии;
- санитарно-гигиеническое состояние территории.

Мероприятия по борьбе с подтоплением:

- регулированию и отводу поверхностных вод;
- дренаж.

Защиту от подтопления подземных частей сооружений (подвалов, подземных переходов, тоннелей и т.д.) необходимо обеспечивать защитными гидроизоляционными покрытиями или устройством фильтрующих призм, пристенных и пластовых дренажей.

Комплекс мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования и разрабатываются в полном объеме на стадии рабочего проекта.

РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

4.1. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

Выполняются в соответствии с:

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства»;
- СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (ред. от 26.11.2020);
- СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77* (ред. от 23.01.2019);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 18.07.2015 №737 «О внесении изменений в Порядок создания убежищ и иных объектов гражданской обороны»;
- «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и технического характера» от 21 декабря 1994 г., №31 – ФЗ;
- «О пожарной безопасности» от 21 декабря 1994 г.- №69 – ФЗ в редакции от 30.12.2015г. №448 – ФЗ;
- Федеральным законом от 30 декабря 2009г. №384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утверждён постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008г. №858.

При разработки настоящего раздела учтены требования:

- «Порядка разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (СП 11-112-2001);
- СНиП 2.01-51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны». Актуализированная версия;
- Письмом Главного управления МЧС России по Ростовской области от 03.12.2019 №11392-4-2-5.

4.1.1. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

Основная цель разработки - определить комплекс инженерно-технических мероприятий гражданской обороны в составе документации по планировке территории и разработать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижение возможных разрушений и потерь, повышение надежности функционирования в военное время объектов экономики, а также создание условий для ведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных

работ после применения противником современных видов оружия.

В этих интересах, прежде всего, решаются вопросы защиты населения и работающих смен объектов экономики на проектируемой территории: определяется расчетная вместимость и проводится анализ обеспеченности населения защитными сооружениями.

Определяются границы завалов, которые могут образоваться при разрушении зданий и сооружений в военное время, определяются зоны незаваливаемых территорий.

Проводится анализ инфраструктуры подземных инженерных коммуникаций с позиций гражданской обороны, с учетом их устойчивого функционирования в экстремальных условиях военного времени.

Разрабатываются мероприятия по своевременному оповещению населения о грозящей ему опасности.

С позиции гражданской обороны делается анализ существующей транспортной сети и даются предложения по ее совершенствованию в интересах проведения эвакуационных мероприятий и проведения спасательных, противопожарных и неотложных аварийно-восстановительных работ.

Эвакуационные мероприятия.

В случае произошедшей чрезвычайной ситуации, население квартала будет собираться в эвакуационных пунктах для дальнейшей эвакуации в ближайшие районы.

Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывопожароопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения населения и работающих смен о грозящей опасности:

- оповещение с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- оповещение с помощью стационарных установок;
- общегородской сети оповещения.

Телефонизацией обеспечиваются все жилые, общественные и коммунальные здания и сооружения. Сети абонентского доступа предусматривается по шкафной системе.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС предусматривается строительство сетей телефонной канализации.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

При этом на перспективу, основным направлением развития сетей фиксированной связи является комбинированный путь модернизации, то есть

постепенный переход от существующих традиционных сетей с технологией коммутации каналов к мультисервисным сетям с технологией коммутации пакетов. Телефонизация новой застройки населенных пунктов будет осуществляться в рамках формирования широкополосных абонентских сетей доступа, обеспечивающих абонентов наряду с телефонной связью дополнительными услугами по передаче данных и видеоинформации.

Главными направлениями развития систем сотовой подвижной связи является постепенная замена аналоговых сетей цифровыми.

Основными направлениями развития систем телевизионного вещания является переход на цифровое телевидение стандарта DVB. Реконструкция происходит в рамках официально объявленного перехода РФ на цифровое телевидение стандарта DVB. Наземные радиовещательные сети реализуются на базе стандарта DVB-T. Развитие СКТ идёт путём перехода к интерактивным многофункциональным гибридным сетям на основе стандарта цифрового телевизионного вещания DVB. В дальнейшем предполагается объединить сети кабельного телевидения в единую сеть с использованием волоконно-оптических линий. Предусматривается 100% охват всего населения квартала в целом телевизионным вещанием.

Решения по светомаскировочным мероприятиям

В соответствии с СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны" город расположен в зоне светомаскировки. Световая маскировка, согласно СНиП 2.01.53-84, входящих в зону светомаскировки, предусмотрена в двух режимах: частичного и полного затемнения.

Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения.

При введении частичного затемнения освещение территории должны отключаться от источников питания или электрических сетей. При этом должна быть исключена возможность их местного включения. Одновременно следует снижение уровней наружного освещения улиц и дорог. Снижение освещения улиц и дорог с нормируемыми величинами средней яркости 0,2 кд/м² или средней освещенности 2 лк и ниже, пешеходных дорог, мостиков и аллей, автостоянок и внутренних служебно-хозяйственных и пожарных проездов в режиме частичного затемнения предусматривать не следует.

Отключение части светильников и замена в остальных (действующих) светильниках ламп на лампы пониженной мощности (осуществляют владельцы помещений).

В режиме полного затемнения все наружное освещение должно быть выключено. В местах неотложных производственных, аварийно-спасательных работ, а также на опасных участках путей эвакуации людей к защитным сооружениям и у входов в них следует предусматривать маскировочное стационарное или автономное освещение с помощью переносных осветительных фонарей.

В режиме полного затемнения все оконные проемы закрываются светонепроницаемыми шторами или заклеиваются светонепроницаемыми материалами.

Для оповещения населения о возникновении ситуаций ГО и ЧС на следующих этапах проектирования предусматривается сирена, радиосвязь и разводка телевизионных кабелей от антенн коллективного пользования.

Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется большими размерами ущерба, который могут принести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

Для проведения мероприятий в мирное время должны быть подготовлены, должным образом обучены, соответственно экипированы и подготовлены к работе в экстремальных условиях аварийно-спасательные бригады. Для предупреждения чрезвычайных обстоятельств, связанных с пожаром, снижение их тяжести и ликвидации их последствий на последующих стадиях проектирования нужно предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчётов и пожарной техники.

Проектным решением в пределах рассматриваемого участка пожарное депо не предполагается. На расстоянии около 800 м по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 89 расположена пожарно-спасательная часть № 89.

В интересах обеспечения наружного пожаротушения на проектируемых сетях водопровода должны установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водопроводным колодцам. Пожарные гидранты, а также устройства для отключения повреждённых участков водопровода устанавливаются на сетях водоснабжения на расстоянии 150 м от проектируемых зданий, на незаваляемой территории. Указатели пожарных гидрантов при дальнейшем проектировании должны быть установлены на всех зданиях.

Существующая сеть улиц, окаймляющих по периметру территорию застройки, обеспечивают подъезд транспорта, в том числе пожарной техники к каждому зданию.

Транспортная сеть и эвакуационные мероприятия

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредотачиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ.

Сложившаяся улично-дорожная сеть и подъезды автомобильного транспорта способствуют своевременному и планомерному проведению эвакуационных мероприятий в особый период.

Инженерная инфраструктура

Анализ устойчивости и возможного состояния после применения противником оружия массового поражения существующих систем энерго-, водо-,

газо-, и теплоснабжения показывает, что, вероятнее всего, эти системы свои функции в полном объеме выполнять не смогут, поскольку все их основные элементы (головные сооружения) не имеют достаточной защиты от воздействия ударной волны, обладают излишней централизацией и расположены в пределах зон возможных сильных разрушений.

Необходимая устойчивость их работы в экстремальных условиях военного времени может быть достигнута путем дублирования источников, развитой сетью магистралей и кольцеванием сетей в отдельных градостроительных образованиях, устройством «связок» между магистралями и системы отключающих и переключающих устройств.

В интересах повышения их устойчивого функционирования целесообразно создание в мирное время автономных и резервных источников.

Водоснабжение

Основная задача системы водоснабжения в военное время заключается в подаче максимального количества воды для тушения возможных пожаров и обеспечение водой по минимальным нормам первоочередных потребителей и в первую очередь - спасательных формирований.

Устойчивость функционирования системы водоснабжения рассматриваемой территории в условиях военного времени полностью зависит от устойчивости функционирования системы водоснабжения.

Вся система водоснабжения, путем многочисленных связей, переключающих и отключающих устройств и кольцеваний работает как единая система и обладает большой устойчивостью функционирования. Ее надежность увеличивается в связи с устройством на территории многочисленных водорегулирующих узлов с большими запасами воды.

Газоснабжение

Общие требования норм проектирования ИТМ ГО к газообеспечению в «особый период» и в военное время сводятся к бесперебойной подаче газа потребителям в минимально необходимом объеме и под возможно низким давлением.

Электроснабжение

Электрические сети должны проектироваться с учетом обеспечения устойчивого электроснабжения рассматриваемой территории в условиях мирного и военного времени.

Как и система водоснабжения, с позиций ГО, система электроснабжения страдает тем же недостатком: она не рассчитана на воздействие ударной волны и в экстремальных условиях может быть выведены из строя.

4.1.2. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Анализ причин возникновения чрезвычайных ситуаций

Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории, 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 среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

- постоянный контроль, своевременное проведение регламентных работ и профилактический ремонт, контроль за состоянием оборудования;
- снижение нормативных запасов сильнодействующих ядовитых веществ;
- обучение обслуживающего персонала правилам техники безопасности, обеспечение средствами индивидуальной защиты, регулярная проверка знаний;
- своевременные меры по организации вывода населения из зон заражения при авариях на потенциально опасных объектах.

Важнейшим мероприятием по предупреждению и снижению возможных потерь при возникновении аварий с химически опасными веществами является заблаговременное создание системы оповещения населения о грозящей опасности.

Не менее важным моментом для снижения возможных потерь среди населения, является его обучение действиям по сигналам гражданской обороны, а также создание запасов средств индивидуальной защиты.

Аварии на сетях инженерной инфраструктуры

Потенциальную опасность возникновения чрезвычайных ситуаций создают подземные инженерные сети и сооружения.

Наиболее ощутимы для населения в мирное время аварии на сетях теплоснабжения, канализации, дождевой канализации.

Теплоснабжение

Безаварийная работа сетей теплоснабжения является важным фактором жизнеобеспечения населения. Возникновение аварийных ситуаций на сетях может вызвать опасные последствия для населения рассматриваемой территории. В зимний период размораживание сети приведет к большому объему восстановительных работ. Прорыв магистральных сетей влечет за собой размыв и подвижку грунта, что является чрезвычайно опасным для сооружений рассматриваемой территории.

Канализование

Надежная работа системы канализации чрезвычайно важна для населения. Выход ее из строя может привести к антисанитарной эпидемиологической обстановке, созданию чрезвычайной ситуации.

Чрезвычайные ситуации, связанные с природными условиями

Источниками природных чрезвычайных ситуаций могут быть природные

явления или процессы, причинами которых могут быть: землетрясения, оползни, сильный ветер, гроза, сильные осадки, морозы.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости на территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 61:00-6.1378 «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)».

Для защиты территории от затопления предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территории земельного участка на проезжие части улиц и, далее – вдоль проезжих частей улиц и проездов в ливневую канализацию через ливнеприемные решетки;

- проведения детального обследования и инженерно-геологических изысканий по склонам территории;

- организация отвода поверхностных вод с помощью устройств дополнительных водовыпусков по укрепленным ниже по естественному рельефу, ж/б лоткам;

- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.).

Проектные предложения по планировке территории квартала не противоречат требованиям ИТМ ГО.

Основным мероприятием по защите населения при чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени является его укрытие в эвакуационных пунктах.

Для предупреждения возникновения возможных аварий на коммунально-энергетических сетях нужен постоянный контроль за их состоянием и своевременные регламентные и ремонтные работы.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМЫХ ГРАНИЦ ЗОН ВОЗМОЖНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗАВАЛОВ ОТ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) РАЗЛИЧНОЙ ЭТАЖНОСТИ (ВЫСОТЫ) (ПЛАН "ЖЕЛТЫХ ЛИНИЙ")

Согласно п.4.14 СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (ред. от 26.11.2020)" при разработке мероприятий по гражданской обороне на стадии разработки документов территориального планирования и документации по планировке территории следует разрабатывать план "желтых линий" - максимально допустимых границ зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

Ширину городской автомагистрали между "желтыми линиями" следует принимать не менее 7 м. Расстояние между зданиями или сооружениями, расположенными по обеим сторонам проезжей части автомагистрали, следует

принимать равным сумме зон возможного образования завалов от указанных зданий и сооружений и нормативной ширины городской автомагистрали между "желтыми линиями".

Принимая во внимание, что по территории проектирования и на непосредственно прилегающих к ней территориях не предусмотрены магистральные улицы (согласно действующей редакции Генерального плана г. Батайска) установление "желтых линий" в составе документации по планировке не требуется.

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В основу разработки раздела заложены основные принципы Федерального Закона «Об охране окружающей среды»:

- соблюдение права человека на благоприятную среду обитания;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических интересов человека, общества и государства и т.д.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022);

- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями на 14 февраля 2022 года);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- СП 62.13330.2011* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с Изменениями N 1, 2, 3);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- МУК 4.3.3722-21 Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях.

Согласно Экологическому вестнику Дона «О состоянии окружающей среды и природных ресурсов Ростовской области в 2019 году» представлены следующие сведения по г. Батайску.

Общие сведения

Население (тыс. чел.) – 127,654.

Площадь (км²) – 77,68.

Метеостанции нет.

Крупнейший ж/д узел на Северо-Кавказской железной дороге.

Географическое положение и климат

Местоположение: город расположен на реке Койсуг в 8 км юго-восточнее Ростова-на-Дону и является его городом-спутником.

Климат: умеренно континентальный, степной.

Качество воздуха. Маршрутное обследование уровня загрязнения атмосферного воздуха г. Батайска проводилось в трех местах отбора, расположенных в разных частях города: ул. Пугачева, ул. Северная и ул. Железнодорожная. Перечень контролируемых веществ определялся техническим заданием к Госконтракту №Ф.2019.106513 от 22.03.2019. Отбор и обработка проб проводились в соответствии с требованиями РД 52.04.186-89 «Руководство по контролю загрязнения атмосферы».

Концентрации взвешенных веществ. Средняя концентрация взвешенных веществ (пыли) превышала гигиенический норматив во всех наблюдаемых районах. Средняя концентрация в целом по городу составила 2,0 ПДК. Максимальная разовая концентрация превышала гигиенический норматив в 2,8 раза в районе ул. Пугачева в сентябре.

Концентрации диоксида серы. Загрязнение атмосферы всех районов города невелико. Средняя концентрация в целом по городу значительно ниже предельно допустимого значения. Максимальная разовая концентрация тоже не превышала гигиенический норматив и составила 0,048 мг/м³ в районе ул. Северной в августе.

Концентрации оксида углерода. Средняя концентрация не превысила гигиенический норматив и составила 1 ПДК. Превышения ПДК м.р. оксида углерода отмечены во всех контролируемых районах города. Наибольшая максимальная разовая концентрация 2,5 ПДК отмечалась в июле в районе ул. Пугачева.

Концентрации диоксида/оксида азота. Средняя концентрация диоксида азота в целом по городу не превышала предельно допустимое значение (0,7 ПДК). Максимальная разовая концентрация была зафиксирована в районе ул. Северной в мае и составила 1,0 ПДК.

Содержание в воздухе **оксида азота** не превышало санитарных норм. Средняя концентрация в целом по городу и максимальная разовая концентрация составили 0,3 и 0,5 ПДК соответственно. **Концентрации формальдегида.** Средняя и максимальная разовая концентрации формальдегида в целом по городу не превышали гигиенический норматив во всех наблюдаемых районах. Средняя концентрация в целом по городу составила 0,9 ПДК, максимальная разовая концентрация достигла 1 ПДК в июне в районе ул. Железнодорожной.

Территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, есть немного древесно-кустарниковой растительности (реликтовые и ценные породы деревьев отсутствуют).

Информация о характере и уровне возможного загрязнения почвы, атмосферного воздуха, сведения о выпадении на проектируемую территорию вредных веществ отсутствуют. Участок проектирования не попадает в санитарно-защитные зоны промышленных объектов, предприятий, сооружений.

Характеристики уровня загрязнения воздуха в 2019 году в г. Батайске

Примеси	Номер поста	Характеристики						
		qср., мг/м³	qm, мг/м³	m	m₁	g, %	g₁, %	n
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Взвешенные вещества (пыль)	1. Ул. Пугачева		1,4	6	0	6	0	
	2. Ул. Северная		0,9	10	0	10	0	
	3. Ул. Железнодорожная		1,1	14	0	14	0	
В целом по городу		0,3	1,4	30	0	10	0	300
в ПДК		2,0	2,8					
Диоксид серы	1. Ул. Пугачева		0,035	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,048	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,030	0	0	0	0	
В целом по городу		0,006	0,048	0	0	0	0	300
в ПДК		0,1	0,1					
Оксид углерода	1. Ул. Пугачева		12,5	7	0	7	0	
	2. Ул. Северная		11,3	8	0	8	0	
	3. Ул. Железнодорожная		10,7	4	0	4	0	
В целом по городу		3,0	12,5	19	0	6,3	0	300
в ПДК		1,0	2,5					
Диоксид азота	1. Ул. Пугачева		0,108	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,203	1	0	1	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,170	0	0	0	0	
В целом по городу		0,029	0,203	1	0	0,3	0	300
в ПДК		0,7	1,0					
Оксид азота	1. Ул. Пугачева		0,189	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,079	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,039	0	0	0	0	
В целом по городу		0,020	0,189	0	0	0	0	300
в ПДК		0,3	0,5					
Формальдегид	1. Ул. Пугачева		0,040	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,045	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,051	1	0	1	0	
В целом по городу		0,009	0,051	11	0	0,3	0	300
в ПДК		0,9	1,0					
СИ			2,8					
НП						14		
ИЗА ₅		5						

Проектируемые здания являются объектами гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

В период строительства непродолжительное по времени воздействие на атмосферный воздух обусловлено пылением и выбросами от передвижных источников – строительной техники и автотранспорта. В период эксплуатации источниками загрязнения воздушной среды являются выбросы автотранспорта на

парковочных стоянках, влияние которых на атмосферный воздух предполагается в заведомо допустимых пределах.

Видами негативного воздействия на земельные ресурсы является нарушение исходного состояния почвенного покрова, образование отходов при строительстве и эксплуатации зданий.

Проектные предложения.

Планируемая застройка представляет многоквартирный жилой дом с открытой многоуровневой парковкой, на следующих этапах проектирования необходимо предусмотреть исключение отведения ливневых сточных вод по рельефу и, принимая во внимание отсутствие возможности сформировать в границах проекта земельный участок для размещения сетей и сооружений ливневой канализации, предусмотреть необходимые системы по сбору поверхностных стоков как с объектов капитального строительства, так и с непосредственно прилегающих к ним территориям (вне границ улично-дорожной сети).

Организация поверхностного водоотвода планируемой территории решается при помощи открытой или закрытой системы водостоков, прокладываемой вдоль проектируемых проездов.

В целях соблюдения санитарно-гигиенических условий на территории, а также защиты окружающей среды от загрязнения предлагается предусмотреть следующие мероприятия:

- озеленение территории с устройством газонов и посадкой крупноразмерных деревьев, способствующих поглощению пыли и шума, обогащению воздуха кислородом;
- устройство водонепроницаемых проездов, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием, уменьшающих запыленность и загрязненность территории;
- устройство специально-оборудованных площадок для сбора твердых коммунальных отходов, смета с твердых покрытий и проездов, оборудование площадок контейнерами для раздельного сбора отходов;
- устройство специально обустроенных парковок, способствующих предотвращению разрушения почвенного покрова;
- отвод бытовых сточных вод в самотечную сеть канализации;
- организация поверхностного водоотвода при помощи открытой или закрытой системы водостоков, водоотведение дождевых сточных вод посредством поверхностного отвода в дождеприемные колодцы с дальнейшим их сбросом в коммунальную сеть дождевой канализации самотеком.

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории.

Первый этап - разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

Вторым этапом выполняется строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства (абзац 4 статьи 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87).

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектирование*	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	61:46:0011203:4071	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях	I	II	-	

РАЗДЕЛ 7. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

(предоставлена в электронном виде)

- 7.1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 24.10.2023 (предоставлен в формате *.pdf в электронном виде)
- 7.2. Кадастровый план территории от (предоставлен в формате *.xml в электронном виде) от 23 мая 2023 г. №КУВИ-001/2023-119037137
- 7.3. Топографическая съемка на земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0011203:4071, 61:46:0011203:4072 с прилегающей территорией М 1:500, выполнена «ООО Гео Плюс» в мае 2023 г., предоставлена заказчиком
- 7.4. Технические отчеты по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации 0106-1-ИГДИ; 0106-2-ИГДИ, выполненные ООО Бюро кадастра и геодезии «Донгеосервис» в 2023 году;
- 7.5. Технические отчеты по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации 0106-1-ИГИ; 0106-2-ИГИ, выполненные ООО «ЮЖГЕОТЕХ» в 2023 году;
- 7.6. Технические отчеты по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации 0106-1-ИЭИ, 0106-2-ИЭИ, выполненные ООО «ЮЖГЕОТЕХ» в 2023 году;
- 7.7. Ответ на запрос Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 07.09.2023 № 51.16/2738
- 7.8. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4071 от 10.11.2023 № РФ 61/2-02-100-2023/0248, разработанный УАиГ города Батайска;
- 7.9. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4072 от 10.11.2023 № РФ 61/2-02-100-2023/0247, разработанный УАиГ города Батайска;
- 7.10. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения АО «Ростовводоканал» от 22.01.2024 №5311-B;
- 7.11. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения АО «Ростовводоканал» от 22.01.2024 №5312-B;
- 7.12. Технические условия водоснабжения объекта для нужд пожаротушения АО «Ростовводоканал» от 22.01.2024 №5253;
- 7.13. Технические условия водоснабжения объекта для нужд пожаротушения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения АО «Ростовводоканал» от 22.01.2024 №5252;
- 7.14. Технические условия выноса с территории земельного участка канализационной сети АО «Ростовводоканал» от 22.01.2024 №4403;
- 7.15. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения АО «Ростовводоканал» от 22.01.2024 №5312-K;

- 7.16. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (технологического присоединения) к системе водоотведения смежного владельца АО «Ростовводоканал» от 22.01.2024 №5311-К;
- 7.17. Технические условия для присоединения к электрическим сетям АО «Донэнерго» №53/24/БМЭС;
- 7.18. Технические условия подключения к системе теплоснабжения ООО «Донэнерго Тепловые сети» (ООО «ДТС») от 22.11.2023 №996;
- 7.19. Технические условия подключения к системе теплоснабжения ООО «Донэнерго Тепловые сети» (ООО «ДТС») от 22.11.2023 №996/1.