



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**Внесение изменений в проект планировки и межевания
территории для объекта: «Жилой квартал
и общественный центр на земельных участках
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,
61:46:0010502:1125»**

Проектная документация

Том 1

**Основные положения
проекта планировки территории.**

Пояснительная записка.

12/22-ППТ-1-ПЗ

**г.Ростов-на-Дону
2024 г.**



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**Внесение изменений в проект планировки и межевания
территории для объекта: «Жилой квартал
и общественный центр на земельных участках
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,
61:46:0010502:1125»**

Проектная документация

Том 1

**Основные положения
проекта планировки территории.
Пояснительная записка.**

12/22-ППТ-1-ПЗ

Директор _____ Веропотвельян А.С.

**г.Ростов-на-Дону
2024 г.**

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.			
№ п/п	Наименование разделов.	Вид/масшт аб	Стр.
	Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая)	Графически е материалы	
	Том I. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка.	Поясни- тельная записка	
1.	Общие положения		3
а)	Установление красных линий		6
б)	Плотность и параметры застройки территории		7
в)	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения		10
г)	Сведения об объектах общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		11
д)	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		13
е)	Объекты, включённые в программы комплексного развития территории		21
ж)	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		23
з)	Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		25
и)	Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры		27
к)	Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры		27

л)	Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры		27
2.	Положения об этапах планируемого развития территории		28
2.1	Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения		28
2.2	Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		29
2.3	Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		29
2.4	Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		29
3.	Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры		30
4.	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории		31
	Графическая часть материалов основной части проекта планировки		
1.	Чертёж красных линий	М 1:1000	
2.	Чертёж планировки территории	М 1:1000	

1. Общие положения.

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории для объекта «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125» разработаны ООО «Правила проекта».

Заказчиком работ является ИП Клименко С.В.

Подрядчиком является Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта» (ООО «Правила проекта»).

Источником финансирования являются собственные средства Заказчика.

Проектные решения, принятые в рамках данной работы, соответствуют требованиям законодательных, нормативных актов, регламентов, градостроительной документации и других документов, приведённых ниже:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 7.12.2019);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
- Областного закона Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
- Генерального плана городского округа «Город Батайск» (действующая редакция);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (в действующей редакции);
- СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 N9;
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска» (в действующей редакции);

- СНИП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- Постановления 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»;
- СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНИП 2.04.02—84*)
«Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНИП 2.04.03—85*)
«Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНИП 3.05.03-85 «Тепловые сети»;
- СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
- СП 62.13330.2011 (актуализированная редакция СНИП 42.01-2002)
«Газораспределительные системы»;
- РДС 30—201—98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

При разработке внесения изменений проекта планировки была использована топографическая подоснова М 1:500 в системе координат МСК-61, выполненная в 2022 году.

Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Она ограничена:

- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125 (территория общего пользования);
- с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1305, часть которого также занимается проектом, и кадастровым участком 61:46:0010502:1311, представляющим собой территорию общего пользования (ул. Дружная);
- с запада: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1123, часть которого входит в территорию проектирования;
- с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2342 и 61:46:0010502:2343, предназначенными соответственно для строительства II и III очередей микрорайона «Пульс».

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Рельеф территории проектирования спокойный.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции) проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- зона специализированной общественной застройки (общеобразовательная организация).

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53 проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.3 – зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами;

Территория проектирования находится под влиянием нескольких зон с особыми условиями использования территории:

1) ЗОУИТ61:00-6.1282 - охранный зона транспорта;

зона охраны искусственных объектов;

приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6);

2) ЗОУИТ61:00-6.1280 - охранный зона транспорта;

зона охраны искусственных объектов;

приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3);

3) ЗОУИТ61:00-6.1373 - иная зона с особыми условиями использования

территории; иные зоны с особыми условиями использования

территории; границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г.

Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

а) Установление красных линий.

Территория проектирования является структурным элементом крупного жилого микрорайона многоэтажной жилой застройки (часть которого в настоящее время строится) и наделяется рядом различных функций:

- зона размещения многоэтажной жилой застройки;
- зона размещения общеобразовательного учреждения на 1250 мест;

- зона размещения дошкольного образовательного учреждения на 83 места;
- зона размещения центра общественного обслуживания жилого района, включающего магазины и спортивно-рекреационную зону;
- зона размещения объекта общественного обслуживания (магазин);
- зона пешеходного бульвара (территория общего пользования).

С целью установления границ территории проектируемой жилой группы и в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» и «Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 N9» устанавливаются красные линии.

Красные линии устанавливаются с учётом вычленения территорий общего пользования: улично-дорожной сети, центра общественного обслуживания, пешеходного бульвара.

Перечень координат характерных точек красных линий приведён ниже.

Таблица 1

Перечень координат характерных точек красных линий

№	X	Y
1	410878,88	2204622,72
2	410869,95	2204779,41
3	410866,62	2204837,78
4	410805,17	2204837,52
5	410716,17	2204837,14
6	410560,85	2204836,39
7	410496,25	2204836,08
8	410496,30	2204796,85
9	410529,50	2204796,90
10	410529,50	2204724,95
11	410553,04	2204725,06
12	410553,22	2204621,54
13	410563,41	2204621,58
14	410716,12	2204622,18
1	410878,88	2204622,72

№	X	Y
15	410865,51	2204857,36
16	410560,61	2204856,10

В составе графической части основных положений проекта «Чертёж красных линий» М 1:500 также представлен перечень координат характерных точек красных линий, который является неотъемлемой частью указанного чертежа.

б) Плотность и параметры застройки территории.

Плотность застройки жилой зоны была принята в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;

При определении проектной плотности застройки были учтены: установленное Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции), функциональное зонирование территории, тип и этажность планируемой к размещению застройки, планировочные и композиционные особенности застройки прилегающей территории, природно-климатические и другие местные условия.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53 территориальная зона Ж.3, в которой преимущественно расположена территория проектирования, выделена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Площадь застройки планируемых к размещению многоэтажных объектов жилого назначения составляет 5120 кв.м; их общая площадь составляет 45330 кв.м.

При площади расчётной территории, используемой населением ЖК «Пульс-2» **5,0759** га коэффициент использования территории составит 8,93 тыс м²/га.

Таблица 2

Основные показатели площади планируемой застройки			
Номер секции согласно Чертежу планировки территории	Этажность секций	Площадь застройки (кв.м)	Общая площадь (кв.м)
Многоэтажные односекционные дома (I этап строительства)			
1	9	800	4750
2	11	700	4870
3	14	700	6220
4	18	760	9200
5	18	760	9200
6	14	700	6220
7	11	700	4870
ИТОГО:		5120	45330

Коэффициент застройки территории составит 1,01 тыс. кв.м/га или 10,1 %, что не превышает максимального процента застройки для вида использования 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» в территориальной зоне Ж.3.

Средняя этажность 13,6 этажей.

Таблица 3

Параметры застройки территории			
№ п/п	Наименование параметров	Единица изм.	Показатель
I.	Площадь территории проектирования	га	10,7547
Территория жилого квартала			
1.	Площадь территории жилого квартала	га	3,8965
2.	Площадь застройки в жилом квартале	тыс. кв.м	5,120

3.	Общая площадь размещаемых объектов жилого назначения	тыс. кв.м	45,330
4.	Средняя этажность застройки	этажей	13,6
5.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	8,93
6.	Коэффициент застройки территории	тыс. кв.м/га	1,01
7.	Расчётная норма жилищной обеспеченности	кв.м	40
8.	Площадь квартир	кв.м	-
9.	Расчётное число жителей	человек	1134
10.	Расчётная плотность населения	чел./га	223*
Территория общеобразовательного учреждения			
1.	Площадь территории общеобр. учр.	га	3,000
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	3,925
3.	Общая площадь размещаемых объектов	тыс. кв.м	11,775
4.	Средняя этажность застройки	этажей	3
5.	Коэффициент использования территории	%	39,25
6.	Коэффициент застройки территории	тыс. кв.м/га	1,31
7.	Проектное число мест	мест	1250
*Примечание: Согласно п. 1.4 Нормативов ГП (часть 1) показатели приведены с учётом включения в расчётную территорию всех площадей участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях.			
Территория дошкольного образовательного учреждения			
1.	Площадь территории ДОУ	га	0,3675
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	0,427
3.	Общая площадь размещаемых объектов	тыс. кв.м	0,854
4.	Средняя этажность застройки	этажей	2
5.	Коэффициент застройки территории	%	23,24
6.	Проектное число мест	мест	83
Территория общественного центра			

1.	Площадь территории общ. центра	га	2,0736
2.	Площадь застройки В т.ч. существующей	тыс. кв.м	4,941 0,121
3.	Общая площадь размещаемых объектов	тыс. кв.м	7,975
4.	Средняя этажность застройки	этажей	1,6
5.	Коэффициент использования территории	%	38,46
6.	Коэффициент застройки территории	тыс. кв.м/га	2,38
Территория пешеходного бульвара (общее пользование)			
1.	Площадь территории бульвара	га	0,7572

Принятые и расчётные показатели проекта являются удовлетворительными для территориальной зоны Ж.3.

в) Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.

Проектом предлагается размещение на территории проектирования семи многоэтажных секций жилых домов различной этажности (9-18 этажей).

Разная высота секций преследует композиционные цели и цели обеспечения оптимальной инсоляции жилых помещений. Жилые здания имеют один общий двор, оснащённый всеми необходимыми площадками по расчёту.

Застройка в масштабах будущего жилого района будет иметь сравнительно высокую этажность и композиционно будет указывать места размещения общеобразовательного учреждения и дошкольного образовательного учреждения.

г) Сведения об объектах общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

На территории проектирования предлагается размещение объектов общественного и социального назначения.

К размещаемым объектам общественного обслуживания 1-й степени относятся:

1) Общеобразовательное учреждение на 1250 мест; данное учреждение рассчитано с учётом потребностей в школьных местах не только жителей размещаемой застройки, но и всего расчётного населения, попадающего в радиус пешеходной доступности данного объекта (500 м).

При расчёте использовались материалы смежных проектов планировки и предельные параметры плотности населения для территориальной зоны Ж.3. Для расчёта потребности в школьных местах был применён норматив 180 мест на 1000 населения; для расчёта территории общеобразовательного учреждения был взят норматив 24 кв.м/место, поскольку вместимость школы превышает 1000 мест.

Размещение данного объекта не противоречит Генеральному плану городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции) и требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53.

Дошкольное образовательное учреждение на 83 места; его вместимость также рассчитывалась комплексно: с учётом расчётного числа жителей, попадающих в радиус обслуживания 300 метров, а также с учётом тех ДООУ, которые уже запланированы на прилегающих территориях, и покрывают своими радиусами обслуживания планируемую застройку. Для расчёта территории был применён норматив 44 м2/место *В соответствии с Изменением № 3 СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* (Приложение Д), т.к. вместимость размещаемого ДООУ не превышает 100 мест.

К размещаемым объектам общественного обслуживания без определения степени обслуживания относятся:

- 1) Магазин непродовольственных товаров общей площадью 1800 кв.м.
- 2) Офисное здание общей площадью 2100 кв.м.
- 3) Амбулаторно-поликлиническое учреждение и коммерческое здание торгового назначения площадью 1350 кв.м.
- 4) Коммерческое здание торгового назначения площадью 1350 кв.м.
- 5) Коммерческое здание торгового назначения площадью 1375 кв.м.

Показатели для расчёта потребности в учреждениях повседневного обслуживания		
Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность

Таблица 4

1	2	3
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	71*
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	108*
Амбулаторно-поликлинические учреждения	Посещений в сутки на 10000 жит.	181,5
Продовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	70
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	30
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1
Учреждения культуры	м ² общ. площади на 1000 жителей	50
Закрытые спортивные сооружения	м ² общ. площади на 1000 жителей	30
Пункт охраны порядка	м ² общ. площ. на жилую группу	10
*В соответствии с Решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска».		

Расчёт объектов обслуживания приводится в Таблице 8.

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

Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции) предусмотрена прокладка следующих сетей по периметру территории проектирования:

- сети хозяйственно-питьевого водопровода (с южной и восточной сторон);
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации (с южной стороны);
- газопровод среднего давления (с южной и западной сторон) и проектируемая ГРП;
- проектируемые сети ливневой канализации (с восточной стороны).

В рамках проекта планировки территории был разработан «Сводный план инженерных сетей», в котором были решены вопросы взаимного расположения инженерных сетей, конструктивных частей проектируемых жилых зданий и элементов системы внутриквартальных проездов.

На данной схеме отражены проектируемые сети:

- водоснабжения;
- водоотведения (в том числе ливневой канализации);

- газоснабжения;
- электроснабжения;
- кабельной канализации сетей связи (интернет, телефон, радиовещание);
- кабельной линии 6 кВ.

Предусмотренные инженерные сети должны обеспечить ввод в эксплуатацию объектов проектируемой застройки.

Расчеты нагрузок всех видов инженерно-технического обеспечения жилых объектов, выполнены по укрупненным показателям и подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

Водоснабжение.

Существующее положение.

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

Территория, для которой разрабатывается раздел «Водоснабжение», находится в Центральном административном районе города Батайска. Она представляет собой свободные от застройки территории, которые ограничены лишь с востока: стоянками и гаражами боксового типа, прилегающими к ул. Калинина.

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Рельеф территории проектирования спокойный. Выраженного падения в каком-либо направлении не имеет.

На территории не имеется объектов культурного наследия.

Ниже приведён расчёт потребности в расходах воды в соответствии с очередностью строительства.

Таблица 5

Расчёт водопотребления						
№ п.п.	Наименование потребителя	Единица измерения	Норма расхода воды потребителем, л/сут	I этап строительства		Примечание
				Кол-во потребителей	Расход, м3/сут	

Хозяйственно-питьевые нужды						
1	Население	1 житель	250	1134	283,500	
Итого:					283,500	
Полив территории						
	Прилегающая территория	1 житель	50	1134	56,700	
Всего по мкр:					340,20	

Итого по водоснабжению застройки:

Хозяйственно-питьевые нужды – 283,50 м³/сут.

Полив территории – 56,70 м³/сут.

Всего по водоснабжению застройки – 340,20 м³/сут.

Расходы воды на внутреннее и наружное пожаротушение рассчитаны в соответствии с таблицей 1* СП 10.13130.2009 «Внутренний противопожарный водопровод» и таблицам 1, 2 СП 8. 13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения», в соответствии с численностью населения.

Таблица 6

Население, тыс.чел.	Расчетное количество пожаров	Продолжитель- ность тушения пожара, час	Расход воды на тушение внутреннего и наружного пожаров, л/сек.
1,1134	1	3	2 струи х 2,5 л/с (внутреннее пожаротушение) + 30 л/с (наружное пожаротушение) Всего на пожаротушение 35,0л/с

Источник водоснабжения - сеть водоснабжения по ул. Калинина, точка подключения - согласно техническим условиям. Наружные сети водоснабжения: полиэтиленовые трубы, вода питьевая по ГОСТ 18599-2001.

Глубина заложения водоводов принимается согласно п.8.42 СНиП 2.04.02-84. Ввод хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается в подземное техническое помещение проектируемого здания, расположенное под коридорами мест общего пользования. На вводе в здание устанавливается водомерный узел.

Водоотведение.

Существующее положение.

По смежным с участком проектирования территориям с южной и восточной стороны проходят сети канализации (ОКС 61:00:0000000:263. Ростовская обл., г. Батайск, остановочная площадка Красный Сад).

Проектные предложения.

Расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод проектируемой застройки принимается равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению, согласно СНиП 2.04.02-84, без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений (п.2.1. табл.3 СнИП 2.04.03-85) и составляет:

Водоотведение бытовых сточных вод по застройке – 283,500 м³/сут.

Водоотведение бытовых сточных вод от застройки организуется в увязке с проектом вертикальной планировкой территории.

Канализация выполнена согласно техническим условиям.

Наружные сети водоотведения: полиэтиленовые трубы . вода техническая по ГОСТ 18599-2001. На проектируемой канализационной сети предусмотрены колодцы из железобетонных сборных колец диаметром, конструкции которых приняты согласно т.п.р. 902-09-22.84, и ТУ5855-001-71197093-04.

Выпуски, стояки и подводки к приборам монтируются из полиэтиленовых труб диаметром 50-110 мм по ГОСТ 22689.2-89.

Ливневая канализация – отвод воды согласно техническим условиям.

Врезка проектируемой ливневой канализации предусматривается в существующую сеть водоотводных каналов с южной стороны участка проектирования. Система наружной ливневой канализации предусматривается из двухслойных профилированных труб из высокомолекулярного полиэтилена по ТУ 2248-001-73011750-2005. На сети канализации устанавливаются смотровые, узловые и поворотные

канализационные колодцы и дождеприемные колодцы типа ДМ диаметром 1000 – 1500 из сборных железобетонных элементов серии 3.9001-1-14 по т.п. 902-09-46.88. Для монтажа системы ливневой канализации применяются фасонные части с размерами раструба и уплотнительными кольцами, соответствующими требованиями ТУ 2248-001-73011750-2005.

Газоснабжение.

Проектные решения по газоснабжению территории, расположенной в центральной части г. Батайска по адресу ул. 1-й Пятилетки 77И определены в соответствии с утверждённой схемой газоснабжения, содержащейся в материалах Генерального плана городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции).

Существующее положение.

В створе улицы районного значения Калинина, которая граничит с территорией проектирования с восточной стороны, имеется существующий газопровод среднего давления. Предположительно, и в соответствии с генеральной схемой газоснабжения, он станет источником газоснабжения застройки на территории проектирования.

Подводку к зданиям от шкафов ГРПШ, установленных на стене одной из секций очередного этапа строительства, предусматривается подземным трубопроводом, с вводом в здание с фасада непосредственно в помещение кухню.

Поскольку в границах территории проектирования все сети газоснабжения являются внутриплощадочными, от них не предусматривается организация зон охраны.

Теплоснабжение.

Данный проект разработан для строительства и эксплуатации сооружений в следующих природно-климатических условиях в соответствии со СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия (с Изменениями N 1, 2).

Климат района проектирования умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым, часто жарким сухим летом:

- по весу снегового покрова – II район, расчетное значение величины веса снегового покрова – 1,2 кПа (120 кгс/м²);
- по величине ветрового давления – III район, нормативное значение величины ветрового давления – 0,38 кПа (38 кгс/м²);

- нормативная величина сезонного промерзания грунта – 0,9 м.

В соответствии с приложением 7* СНиП 2.01.07-85* уровень ответственности сооружений – II (нормальный).

Существующее положение

Проектируемая жилая застройка расположена в центральной части г. Батайск Ростовской области, на незастроенной территории, прилегающей к улицам Калинина и Белинского.

Проектом предлагается организация теплоснабжения размещаемой застройки с учётом строительства блочной котельной.

Сведения о климатических и метеорологических условиях района строительства, расчетных параметрах наружного воздуха.

Город Батайск относится к IIIВ Строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации (СНиП).

Температура наружного воздуха:

– наиболее холодных суток	– 29°C
– наиболее холодной пятидневки	– 25°C
– расчетная средняя местная наиболее холодного месяца	– 63°C
– расчетная средняя местная наиболее жаркого месяца	+ 23,2°C
– средняя максимальная наиболее жаркого месяца	+ 29,1°C
- Продолжительность отопительного периода	– 171 сут.
- Средняя температура отопительного периода	– 0,6°C
- Направление господствующих ветров:	
– в январе – восточные;	
– в июле – восточные.	

Проектные решения.

Сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителя.

Потребителями теплоты проектируемого микрорайона являются жилые здания секционного типа различной этажности (9-18 этажей, средняя этажность 13,6 этажей).

Теплоснабжение-поквартирное от индивидуальных котлов с закрытой камерой сгорания, устанавливаемых в кухнях.

Тип систем:

- для квартир – водяное отопление (двухтрубные горизонтальные системы);

- Для мест общего пользования (лестничная клетка, коридоры) – электрические приборы отопления.

Оборудование:

- Радиаторы биметаллические секционные Royal Thermo Revolution;
- Арматура фирмы «Danfoss»;
- Трубопроводы для систем отопления:
сшитый полиэтилен, сшитый полиэтилен армированный (для подключения радиаторов) Rehau;
- Изоляция трубопроводов – Термофлекс толщиной 13 мм или аналог.

Электроснабжение.

Существующее положение.

По восточной границе территории проектирования проходит воздушная линия электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-3-БТ-1.

Проектные предложения.

Наружное электроснабжение выполняется согласно техническим условиям на электроснабжение и наружное электроосвещение.

На территории жилого комплекса — предусмотрена установка двух ТП. Мощность, тип ТП, количество трансформаторов - определить проектом. Обеспечение снижения потребления электроэнергии достигается за счёт следующих мероприятий:

- оснащение приборами учета электроэнергии всех жилых зданий;
- разработка технически обоснованных лимитов на потребление электроэнергии;
- закупка и установка энергосберегающих ламп и светильников для освещения зданий и сооружений, в том числе светодиодных светильников и прожекторов;
- установка датчиков движения и освещенности на осветительных приборах в местах общего пользования внутри зданий и наружном освещении.

Освещенность территории принять (не менее):

- площадки перед входами в здание - $E_{ср}=20$ лк, $E_{мин}/E_{ср}=0,3$;
- автостоянок и проездов: 6 лк.

Управление – в автоматическом режиме по датчику освещенности (ящик управления разместить в ТП).

Светильники - светодиодные. Тип светильников - определить проектом или принять по Заданию Заказчика.

Опоры - металлические фланцевые граненые.

Электроснабжение светильников выполнить кабельной линией в земле.

Слабые токи.

Телефонизация.

Общая часть.

Основной задачей настоящего раздела для проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона смешанной этажности по ул. 1-й Пятилетки 77 И г. Батайска является определение центров телефонной нагрузки, а также организация сети радио и телевизионного вещания.

Проектные решения раздела «Проводные средства связи» приняты в соответствии со следующими документами:

1. Архитектурно-планировочные и экономические части планировки и межевания территории жилого микрорайона смешанной этажности по ул. 1-й Пятилетки в ЗЖР г. Батайска;
2. СНИП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

Проектные решения.

Обеспечение жителей проектируемой застройки фиксированной внутризоновой и междугородней телефонной связью осуществляется за счёт размещения мультисервисного цифрового оборудования в узле связи, предусмотренном к строительству на территории жилого микрорайона по ул. 1-й Пятилетки в ЗЖР г. Батайска (I –этап строительства).

Общее количество номеров АТС, включая первую этап, составляет 839 №№.

Расчеты номерной емкости основываются на следующих положениях:

1. Каждой семье обеспечить установку телефона.
2. Обеспечение телефонами хозяйственного сектора по отдельным группам потребителей не планируется в связи со спецификой размещаемого жилья.

В жилых домах применяется многофункциональная широкополосная интерактивная телекоммуникационная сеть связи.

Радиофикация.

Для радиофикации жилой застройки, планируемой к размещению по ул. 1-й Пятилетки 77 И г. Батайска, предусматривается система многопрограммного радиовещания в метровом диапазоне с частотной модуляцией (УКВ-ЧМ).

В основе системы лежит принцип передачи трех независимых монофонических звуковых программ с помощью стандартных вещательных передатчиков в диапазоне частот 65,8-74 и 87,5-108МГц на одной несущей частоте.

Сотовая связь

На территории г. Батайска услуги сотовой связи представляют 5 операторов в том числе:

- Ростовский филиал ОАО «Мобильные ТелеСистемы»;
- Ростовский филиал ЗАО «Мобиком-Кавказ»;
- ЗАО «Ростовский Сотовый Телефон»;
- Ростовский-на-Дону филиал ОАО «ВымпелКом»;
- ЗАО «Ростовская Сотовая Связь».

Телевидение

В Батайске имеется областная спутниковая телепрограмма Обеспечивающая многопрограммное телевизионное вещание.

Альтернативным вариантом телевещания является организация системы кабельного телевидения.

е) Объекты, включённые в программы комплексного развития территории.

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

- 1.Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утверждённая Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;
- 2.Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «повышении безопасности дорожного движения на территории города»;
- 3.Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;
- 4.Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 562;
- 5.Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 564;
- 6.Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 565;
7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 567;
- 8.Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 423;
- 9.Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 569;

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

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

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

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

ж) Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

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

- основные внутриквартальные проезды шириной 6 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;
- стоянки автомобильного транспорта, запроектированные по расчёту в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;

- стоянки и парковки транспорта маломобильных групп населения, в том числе для автомобилей, перевозящих инвалидов-колясочников;
- парковочные карманы;
- тупиковые разворотные площадки минимальными размерами 15х15 м.

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

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

Планируется подключение к планируемым улицам (вне территории проекта), проходящим по смежным территориям с севера, юга и запада.

Внутриквартальные проезды, расположенные в дворовых пространствах, организованы преимущественно тупиковым образом.

Длина тупиковых проездов не превышает 150 м.

Стоянки автотранспорта запроектированы по расчёту. Их количество было определено из норматива 370 машино-мест на 1000 чел. расчётного населения. Расчёт приведён в таблице ниже.

Таблица 7

Расчёт потребности в машино-местах				
Этап строительства I	Расчётное число жителей или мест в урежд. (чел.)	Норма для расчёта (машино-мест на 1000 чел. или 100 мест)	Количество парковочных мест по расчёту	Обеспечено по проекту Парковочных мест
В жилом квартале	1134	370	420	В квартале - 419 На прилегающей к кварталу территории – 1

Для общеобразовательного учреждения	1250	-	37 по заданию на проектирование	38 (из числа гостевых на прилегающей территории)
Для ДОУ	105	-	16 по заданию На проектирование	16 (из числа гостевых на прилегающей территории общего пользования)
Для объектов периодического обслуживания	2200 торг. пл.	7 на 100 м торг площади	154	158 в границах общ. центра 32 на прилегающей территории)
ИТОГО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ на территории проектирования:			627	664
В т.ч. МГН			63	63
В т.ч. для транспорта, перевозящего инвалидов- колясочников			32	32
В Т.Ч. ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ:			-	87
ВСЕГО:			627	664

Проектом обеспечивается организация:

- 419 машино-мест на территории жилищного комплекса;
- 158 машино-мест на территории общественного центра;
- 39 парковочных мест на прилегающей к кварталу территории;
- 32 парковочных места на прилегающей к общественному центру территории;
- 16 машино-мест в парковочных карманах территории общего пользования.

Из числа всех парковочных мест 10 % предназначены для МГН, 50% из которых оборудовано для транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников. Основная часть стоянок для хранения автомобилей расположена на расстоянии 15 м и более от окон проектируемых жилых зданий, что позволяет

создать систему из разделённых озеленёнными островками стоянок вместимостью не более 50-ти автомобилей. Исключение составляют несколько парковочных мест, расположенных рядом с фасадом без окон здания спортивного назначения, что обосновывается условиями рассеивания вредных веществ.

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

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

Система размещения стоянок и парковок организована таким образом, чтобы освободить дворовые пространства от негативного влияния скопления транспорта.

У въездов на территорию квартала на проезжей части организуются искусственные неровности «лежачий полицейский».

При выездах на планируемые улицы планируется размещение знаков «Уступи дорогу».

В местах, где внутриквартальные проезды делают несколько следующих друг за другом поворотов, устанавливаются соответствующие знаки.

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

з) Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Таблица 8				
Расчёт потребности в учреждениях повседневного обслуживания				
Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность	Проектные показатели, необходимые для расчёта потребности по проекту	Потребность по проекту
1	2	3	4	5
Расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85%, из них общего типа - 70%	Расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85%, из них общего типа - 70%	71*	1134 жителей	83 мест
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	108*	1134 жителей	123 места
Амбулаторно-поликлиническое учреждение	Посещений в смену на 10 тыс. жителей	181,5	1,134	21 посещение
Продовольственные магазины	м² торг. площади на 1000 жит.	70	1,134 тыс. жителей	80 м² торговой площади
Непродовол. магазины товаров первой необх.	м² торг. площади на 1000 жит.	30	1,134 тыс. жителей	34 м² торговой площади
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1134 жителей	3 рабочих места
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1 пр. пункт до 75 кг в см.
Учреждения культуры	м² общей площ./1000 жителей	50	1,134 тыс. жителей	57 м² общей площади
Закрытые спортивные сооружения	м² общей площ./1000 жителей	30	1,134 тыс. жителей	34 м² общей площади
Пункт охраны порядка	м² общ. площади на жил. группу	10	1 жилая группа	10 м² общей площади
*В соответствии с Решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска».				

и) Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры.

К объектам коммунальной инфраструктуры на территории проектирования относится совокупность инженерных сетей и сопутствующих сооружений (ТП, ГРПШ, ЛОС и т.п.), используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

С учётом подключения данных систем к централизованным сетям ресурсообеспечения города Батайска, их доступность можно считать удовлетворительной.

О доступности объектов коммунальной инфраструктуры в их крупномасштабном понимании (на уровне городских сетей) позаботились проектировщики Генерального плана городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции), разработав «Схему энергоснабжения и связи» и «Схему газоснабжения».

к) Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры.

Ближайшей транспортной артерией для проектируемой жилой группы является магистральная улица районного значения – ул. Калинина, по которой на расчётный срок Генерального плана городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции) запланировано движение общественного транспорта. Расстояние от самых удалённых планируемых к размещению секций до планируемых остановок, расположенных на данной улице, не превышает 500 метров.

В настоящее время ближайшей улицей, по которой установлены маршруты общественного транспорта, является улица Гастелло, расстояние до остановочных пунктов которой от проектируемой жилой группы составляет около 0,7 км (7-8 минут пешком).

л) Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры.

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

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

- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;

Территория проектируемого планировочного элемента является частью более крупной градостроительной единицы: нового жилого района, предусмотренного Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции) для его территориального развития.

Для организации системы обслуживания на материалах основного чертежа Генерального плана даны решения по комплексной организации центров обслуживания.

Проектом предусматривается организация системы объектов повседневного и периодического обслуживания. В соответствии с общим концептуальным решением жилого района, в котором расположен планируемые элементы (жилой квартал и общественный центр), даны предложения по размещению вышеупомянутых объектов, а также- объектов периодического обслуживания. Радиус доступности данных объектов для жителей проектируемой застройки составит:

Детские дошкольные учреждения – 300 м.

Школа – 500 м.

Территория общественного центра с объектами повседневного и периодического обслуживания – 500 м.

2. Положения об очередности планируемого развития территории.

2.1. Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения.

Застройка проектируемой территории будет вестись в один этап.

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

Все точки подключения к городским сетям ресурсобеспечения расположены вне территории проектирования. Помимо строительства всех инженерных сетей, попадающих в соответствующие площадки этапов строительства, может понадобиться строительство сетей на смежных участках, образуемых в рамках настоящего проекта. Кроме того, для строительства проездов и инженерных сетей могут понадобиться дополнительные площадки для складирования строительных материалов и конструкций, для складирования отваленного грунта.

Поэтому более точное определение этапов строительства объектов коммунальной инфраструктуры будет определено после разработки проекта организации строительства.

Расчёт потребности в водообеспечении и водоотведении в соответствии с этапами строительства выполнен в разделе д) настоящей записки.

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

Планируемая система внутриквартальных проездов будет строиться сообразно очередности возведения жилых зданий.

Основной въезд при строительстве первого этапа будет осуществляться с южной стороны, для чего будет использоваться смежный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1311 (улица Дружная).

Первоначальное подключение системы внутриквартальных проездов к улице местного значения Дружной организуется на территории участка 61:46:0010502:2319. В отведённый период строительства должны быть построены все запланированные внутриквартальные проезды, разворотные площадки, парковки и тротуары.

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

Строительство планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры, жилой и общественной застройки объектов социальной инфраструктуры предусматривается вести комплексно, в 1 этап.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

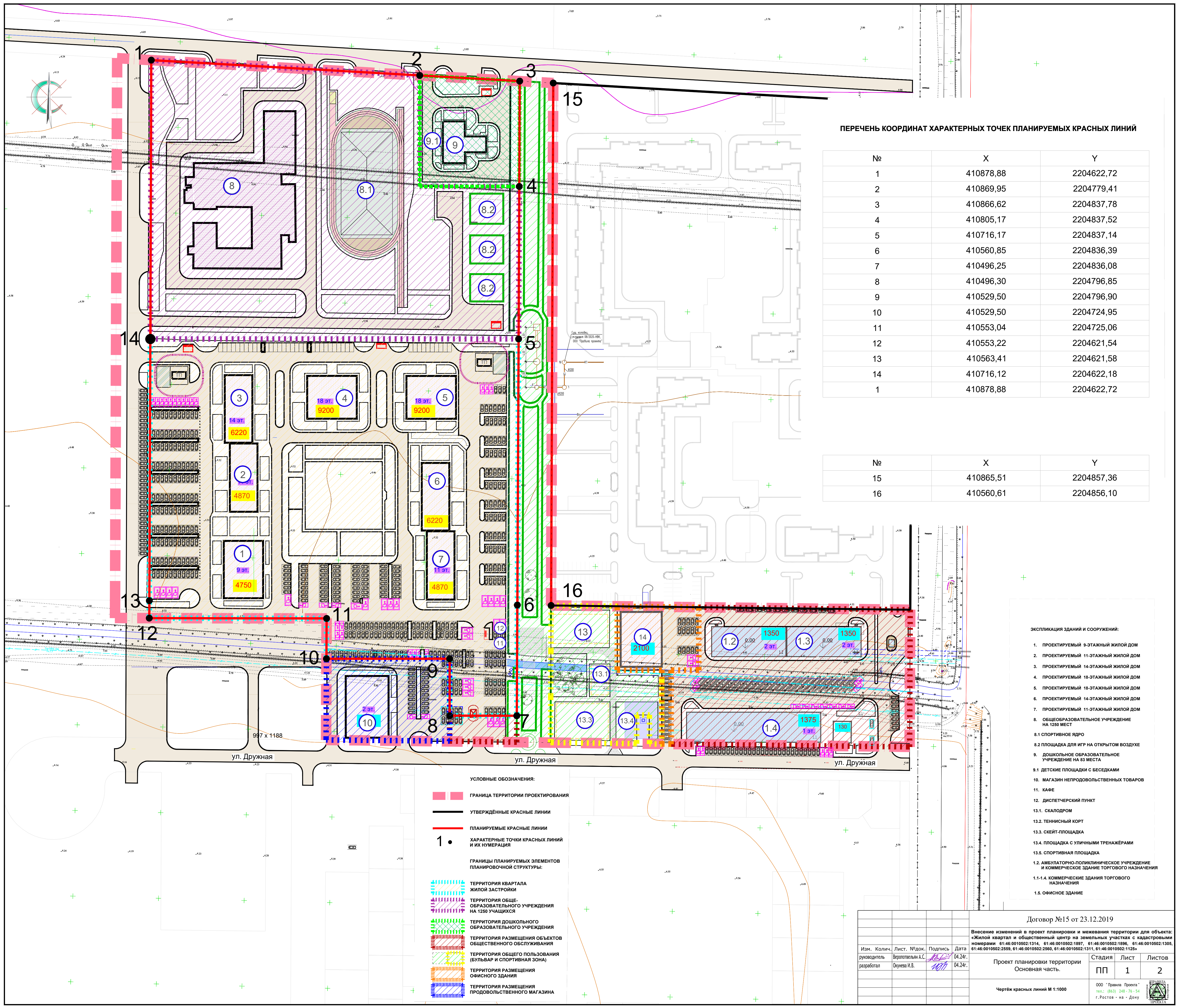
4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	10,7547	
	Площадь территории планировочных элементов, в т.ч.:	га	10,1025	согласно планируемым красным линиям
	Жилой квартал		3,8965	
	Ощеобразовательное учреждение		3,000	
	Дошкольное образовательное учрежд.		0,3675	
	Общественный центр		1,7370	
	Магазин продовольственных товаров		0,3443	
	Пешеходный бульвар (общее пользование)		0,7572	
	Площадь зоны допустимого размещения объектов капитального строительства	га	1,4413	
	в том числе:			
	- площадь застройки многоэтажной застройки (7 секций)	га	0,5120	
	- площадь застройки школы	га	0,3925	
	- площадь застройки ДОУ	га	0,0427	
	- площадь застройки объектов периодического обслуживания	га	0,3794	
	- площадь застройки офисного здания		0,0768	
	- площадь существующего объекта		(0,121)	
	Площадь парковок и парковочных карманов (в квартале),	га	0,7645	Без учёта проездов.
	В т.ч. для инвалидов-колясочников:	га	0,0476	

	Площадь внутриквартальных проездов	га	1,0094	
	-Площадь зеленых насаждений жилых зон (с учётом пешеходных дорожек)	га	1,1939	
	Благоустройство дворовой территории, в т.ч.:	га	0,3996	
	- площадки отдыха взрослого населения, совмещённые с площадками отдыха детей дошкольного возраста	га	0,0117	
	- площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	га	0,0799	
	- площадки для хозяйственных целей	га	0,0466	
	- площадки для выгула собак	га	0,0342	
	- площадки для занятий спортом	га	0,2272	
	Площадь проездов в общественном центре	га	0,6810	
	Площадь парковок в общественном центре В т.ч. для транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников	га	0,2141 113,40	
	Площадь пешеходных дорог и тротуаров На территории общественного центра		0,1954	
	Площадь зелёных насаждений в общественном центре	га	0,0796	
	Площадь спортивной зоны на территории общественного центра В т.ч. - зона зелёных насаждений - спортивные площадки - пешеходные дорожки, в т.ч. укреплённые с возможностью проезда пож. машин	га	0,4094 0,1276 0,1707 0,1111 0,0324	
2.	Общая площадь ОКС жилого назначения	м²	45330	
	Общая площадь квартир	м²	-	
	Жилая площадь многоквартирных домов	м²	-	
	Коэффициент использования территории	Тыс. м²/га	8,93	
3.	Население	чел.	1134	При жилой обеспеченности 40м²
	Плотность населения	чел./га	223*	С учётом территорий объектов обслуживания
*Примечание: Согласно п. 1.4 Нормативов ГП (часть 1) показатели приведены с учётом включения в расчётную территорию всех площадей участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях.				
Потребность в объектах социального обслуживания				
1.	Магазины продовольственных товаров (3шт.)	м² торг. пл.	80 м²	

2.	Магазины непродовольственных товаров (3шт.)	м² торг. пл.	34 м²	
3.	Отделение банка	объект	1	
4.	Отделение связи	объект	1	
5.	Приёмный пункт прачечной, химчистки	объект	1 приёмный пункт до 75 кг в смену)	
6.	Офисные помещения	м2	-	
7.	Аптека	объект	1	
8.	Предприятие бытового обслуживания	раб мест.	3	
9.	Учреждения культуры	м2	57	
10.	Закрытые спортивные сооружения	м2	34	
11.	Пункт охраны порядка	м2	10	
12.	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	Посещ. в смену	21	



ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ПЛАНИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

№	X	Y
1	410878,88	2204622,72
2	410869,95	2204779,41
3	410866,62	2204837,78
4	410805,17	2204837,52
5	410716,17	2204837,14
6	410560,85	2204836,39
7	410496,25	2204836,08
8	410496,30	2204796,85
9	410529,50	2204796,90
10	410529,50	2204724,95
11	410553,04	2204725,06
12	410553,22	2204621,54
13	410563,41	2204621,58
14	410716,12	2204622,18
1	410878,88	2204622,72

№	X	Y
15	410865,51	2204857,36
16	410560,61	2204856,10

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ:

- 1. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 9-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
- 2. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 11-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
- 3. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 14-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
- 4. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 18-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
- 5. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 18-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
- 6. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 14-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
- 7. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 11-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
- 8. ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 1250 МЕСТ
- 8.1 СПОРТИВНОЕ ЯДРО
- 8.2 ПЛОЩАДКА ДЛЯ ИГР НА ОТКРЫТОМ ВОЗДУХЕ
- 9. ДОШКОЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 83 МЕСТА
- 9.1 ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ С БЕСЕДКАМИ
- 10. МАГАЗИН НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ
- 11. КАФЕ
- 12. ДИСПЕТЧЕРСКИЙ ПУНКТ
- 13.1. СКАЛДРОМ
- 13.2. ТЕННИСНЫЙ КОРТ
- 13.3. СКЕЙТ-ПЛОЩАДКА
- 13.4. ПЛОЩАДКА С УЛИЧНЫМИ ТРЕНАЖЕРАМИ
- 13.5. СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА
- 1.2. АМБУЛАТОРНО-ПОЛИКЛИНИЧЕСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ И КОММЕРЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ ТОВАРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- 1.1.1.4. КОММЕРЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ ТОВАРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- 1.5. ОФИСНОЕ ЗАДАНИЕ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
- УТВЕРЖДЕННЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ПЛАНИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ХАРАКТЕРНЫЕ ТОЧКИ КРАСНЫХ ЛИНИЙ И ИХ НУМЕРАЦИЯ
- ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:
- ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕ-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ НА 1250 УЧАЩИХСЯ
- ТЕРРИТОРИЯ ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
- ТЕРРИТОРИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
- ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (БУЛЬВАР И СПОРТИВНАЯ ЗОНА)
- ТЕРРИТОРИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО ЗАДАНИЯ
- ТЕРРИТОРИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОДОВОЛЬСТВЕННОГО МАГАЗИНА

Договор №15 от 23.12.2019

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61-46-0010502-1314, 61-46-0010502-1897, 61-46-0010502-1896, 61-46-0010502-1305, 61-46-0010502-2559, 61-46-0010502-2560, 61-46-0010502-1311, 61-46-0010502-1125»

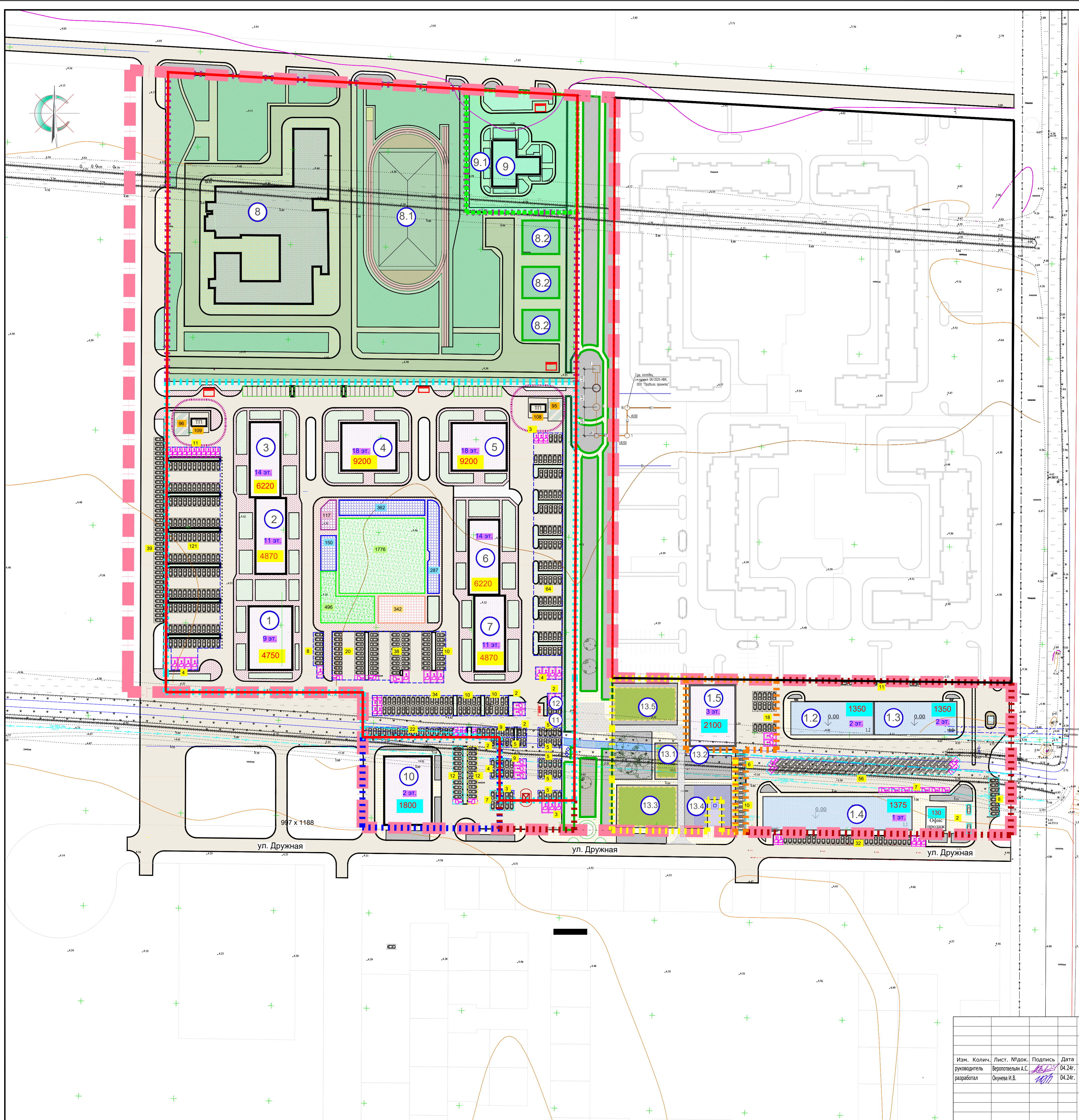
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
разработал	Веропольский А.С.	Окунева И.В.	04.24г.		

Проект планировки территории
Основная часть.

Лист	Листов
1	2

Чертеж красных линий М 1:1000

ООО "Правда Проекта"
г.Ростов - на - Дону



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
- УТВЕРЖДЕННЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ПЛАНИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕ-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ НА 1250 УЧАЩИХСЯ
 - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ НА 83 МЕСТА
 - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРА ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
 - ГРАНИЦА ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО ЗДАНИЯ
 - ГРАНИЦА ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ
 - ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ, С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ И ЭТАЖНОСТИ
 - АВТОМОБИЛЬНЫЕ ПАРКОВКИ ДЛЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА И ДЛЯ ОБЩ. ЦЕНТРА, ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ
 - ПАРКОВочные МЕСТА ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ
 - ПАРКОВочные МЕСТА ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ, ПЕРЕВОЗЯЩИХ ИНВАЛИДОВ-КОЛЯСЧНИКОВ
 - КОЛИЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТ НА ПАРКОВКАХ
 - ПЛОЩАДКИ ОТДЫХА ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
 - ПЛОЩАДКИ ИГР ДЕТЕЙ ДОШКОЛЬНОГО И МЛАДШЕГО ШКОЛЬНОГО ВОЗРАСТА
 - ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ СПОРТОМ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
 - ПЛОЩАДКА ДЛЯ ВЫГУЛА И ДРЕССИРОВКИ СОБАК С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
 - ПЛОЩАДКИ ДЛЯ СУШКИ БЕЛЬЯ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
 - ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
 - ПЛОЩАДКИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ МУСОРОСБОРНИКОВ
 - ПЕШЕХОДНЫЕ ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ
 - УКРЕПЛЕННАЯ ПЕШЕХОДНАЯ ЗОНА ДЛЯ ПРОЕЗДА ПОЖАРНОЙ ТЕХНИКИ
 - ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
 - ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА
 - ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ШКОЛЫ
 - ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ДОУ

- ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ:
- ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 9-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
 - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 11-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
 - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 14-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
 - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 18-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
 - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 18-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
 - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 14-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
 - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 11-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
 - ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 1250 МЕСТ
 - СПОРТИВНОЕ ЯДРО
 - ПЛОЩАДКА ДЛЯ ИГР НА ОТКРЫТОМ ВОЗДУХЕ
 - ДОШКОЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 83 МЕСТА
 - ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ С БЕСЕДКАМИ
 - МАГАЗИН НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ
 - КАФЕ
 - ДИСПЕТЧЕРСКИЙ ПУНКТ
 - СТАДИОН
 - ТЕННИСНЫЙ КОРТ
 - СКЕЙТ-ПЛОЩАДКА
 - ПЛОЩАДКА С УЛИЧНЫМИ ТРЕНАЖЕРАМИ
 - СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА
 - АМБУЛАТОРНО-ПОЛИКЛИНИЧЕСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ И КОММЕРЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ ТОВАРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - 1.1-1.4. КОММЕРЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ ТОВАРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ

					Договор №15 от 23.12.2019			
					Внесение изменений в проект планировки и межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1898, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125»			
Изм. Колич.	Лист. № док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная часть.		Стация	Лист	Листов
руководитель разработал	Веропольский А.С. Окунева И.В.	<i>А.С. Веропольский</i> <i>И.В. Окунева</i>	04.24. 04.24.			ПП	2	2
				Чертёж планировки территории М 1:1000		ООО "Правила Проекта" тел.: (863) 248-76-54 г.Ростов - на - Дону		
						