



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайска

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0176.09-2009-6141010549-П-033 ОТ 13.02.2017 Г.

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВOM КВАРТАЛЕ
61:46:0010201

ПО УЛ. ЭНГЕЛЬСА В ГРАНИЦАХ НА ОТРЕЗКЕ
ОТ УЛ. ПРОМЫШЛЕННАЯ ДО ПЕР. ПАРТИЗАНСКИЙ

2018-ППМ-ПЗ

Заказчик: Мещерякова Е.В.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том 1

2018



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайска

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0176.09-2009-6141010549-П-033 ОТ 13.02.2017 Г.

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВOM КВАРТАЛЕ
61:46:0010201

ПО УЛ. ЭНГЕЛЬСА В ГРАНИЦАХ НА
ОТРЕЗКЕ
ОТ УЛ. ПРОМЫШЛЕННАЯ ДО ПЕР. ПАРТИЗАНСКИЙ

2018-ППМ-ПЗ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
Том 1

Взаминб. №	
Подпись и дата	
Инд. № подл.	

Зам. директора МП "АПБ" _____

Д.В. Букаев

Начальник ОП _____

Т.Е. Каланчина


2018

1.2. Справка главного архитектора

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

Главный архитектор проекта

Т.Е.Каланчина

						2018-ППМ-ПЗ			
	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
Нач.отдела	Каланчина Т.Е.					Раздел 1	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Шалтуянова С.С.						П	2	
							 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Раздел 2. Пояснительная записка

2.1. Общие положения

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 61:46:0010201 ПО УЛ. ЭНГЕЛЬСА НА ОТРЕЗКЕ ОТ УЛ.

ПРОМЫШЛЕННАЯ ДО ПЕР. ПАРТИЗАНСКИЙ, ОТНОСЯЩИЙСЯ

К ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ П.1. "ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА" В Г. БАТАЙСКЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ РАЗРАБОТАН НА ОСНОВАНИИ:

- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БАТАЙСКА № 651 ОТ 24.04.2017Г.

"О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 61:46:0010201"

ЦЕЛЬЮ ПРОЕКТА ЯВЛЯЕТСЯ:

- ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

- ВЫДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

- УСТАНОВЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

- ПЛОЩАДЬ ИЗМЕНЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 1 СОСТАВЛЯЕТ 318 КВ. М, ПЛОЩАДЬ ИЗМЕНЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2 СОСТАВЛЯЕТ 683 КВ. М.

УКАЗАННАЯ ТЕРРИТОРИЯ РАСПОЛОЖЕНА В ЮЖНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА БАТАЙСКА, В ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ П.1. "ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА".

2.2. Природные условия

Место строительства - г. Батайск, Ростовская обл.

Климатический район - III В


Расчетные параметры наружного воздуха:

- зимняя температура для проектирования отопления - -22°C

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

абсолютные отметки - 3.00 и 8.00

Отопительный период с 15.10 по 15.04 - 175 раб.дней

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №								
Нач. отдела Архитектор	Каланчина Т.Е. Шалтуянова С.С.						2018-ППМ-ПЗ	Стадия	Лист	Листов
								П	3	
								<div><div>Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div></div>		

Преобладающее направление ветров - восточное.

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

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов - 0,9 м

Расчетная зимняя температура наружного воздуха - минус 22 С

Рельеф участка слабо выражен.

2.3. Проект планировки и межевания

2.3.1. Основная часть проекта планировки. (Утверждаемая документация)

2.3.1.1. Целью подготовки проекта является формирование земельного участка по ул. Энгельса до пер. Партизанский.

2.3.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Постановление главы Администрации города Батайска №651 от 24.04.2017г. "О проведении публичных слушаний по проекту планировки и межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010201"

2.3.2.1. Современное состояние и использование территории.

Проектируемый участок расположен на застроенной территории на пересечении ул. Энгельса до пер. Партизанский, расположен в центральной части города Батайска, в кадастровом квартале 61:46:0010201, в территориальной зоне

П.1. "ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА".

Инв. № подл						Подпись и дата	Взам. Инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2018-ППМ-ПЗ		Лист
								4

2.3.2.2. Ограничения застройки

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

2.3.2.3. Генеральный план

2.3.2.4. Проект установления красных линий

Проектируемая территория расположена на застроенном участке на пересечении ул. Энгельса до пер. Партизанский для коммунально-производственных объектов, "красные линии" утверждаются "Проектом планировки и межевания территории".

2.3.2.4.2. Объемно-планировочные решения застройки

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

Для определения параметров планируемого развития планировочной структуры разработана схема планировочной организации территории и благоустройства.

Инв. № подл						Подпись и дата	Взам. Инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2018-ППМ-ПЗ		Лист
								5

2.3.2.4.3. Организация движения

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

2.3.2.4.4. Благоустройство и озеленение

Проектом предусмотрено благоустройство территории на основании современных градостроительных требований, система транспортно-пешеходных коммуникаций, обеспечивающая удобный подъезд к формируемым земельным участкам. Дороги предусмотрены с покрытием из асфальтобетона, тротуары - покрытие из асфальтобетона.

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

2.3.3. Охрана окружающей среды

Рассматриваемый участок согласно генеральному плану и ПЗЗ г. Батайска входит в зону застройки коммунально_производственными объектами.

Общее современное экологическое состояние в районе планируемой территории достаточно удовлетворительное.

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

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

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №							2018-ППМ-ПЗ		Лист
											6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

2.3.4. Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности

инвалидов и

маломобильных групп населения

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

2.3.5. Противопожарные мероприятия по ГО и ЧС

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания запроектированы в соответствии с СП "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

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

2.4. Проект межевания

Целью подготовки проекта является формирование земельного участка № 1 площадью 318 кв.м, земельного участка № 2 площадью 501 кв. м в границах по ул. Энгельса до пер. Партизанский.

Указанная территория расположена в южной части города Батайска, в территориальной зоне П.1. "Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса".

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №						
						2018-ППМ-ПЗ	Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7	