

**«ИП Борщев Ю.А.»**

**Внесение изменений в проект планировки территории  
и проект межевания территории  
для размещения объекта: «Жилой комплекс средней  
этажности, расположенный по адресу: Ростовская  
область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77 И (в  
границах кадастрового участка 61:46:0010502:1121)»**

**Проектная документация**

**Раздел 4**

**Материалы по обоснованию  
Проекта планировки территории.  
Пояснительная записка.  
10/2022-ППТ4**

**г.Ростов-на-Дону  
2022 г.**

**«ИП Борщев Ю.А.»**

**Внесение изменений в проект планировки территории  
и проект межевания территории  
для размещения объекта: «Жилой комплекс средней  
этажности, расположенный по адресу: Ростовская  
область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77 И (в  
границах кадастрового участка 61:46:0010502:1121)»**

**Проектная документация**

**Раздел 4**

**Материалы по обоснованию  
Проекта планировки территории.  
Пояснительная записка.**

**10/2022-ППТ4**

**Индивидуальный предприниматель**  
\_\_\_\_\_ **Борщев Ю.А.**

**г.Ростов-на-Дону  
2022 г.**

<b>СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование разделов.</b>	<b>Вид/м асшт аб</b>	<b>Стр.</b>
	<b>Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая)</b>	Графические материалы	
<b>1.</b>	<b>Чертежи планировки территории.</b>		
1.1	Чертёж красных линий	М 1:500	
1.2	Чертёж планировки территории	М 1:500	
1.3	Схема очередности планируемого развития территории	М 1:500	
<b>2.</b>	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка. Том I.</b>	Пояснительная записка	
	Общие положения		
	<b>Установление красных линий</b>		
2.1	Плотность и параметры застройки территории		
2.2	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения		
2.3	Сведения об объектах производственного и общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		
2.4	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		
2.5	Объекты, включённые в программы комплексного развития территории		

2.6	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		
2.7	Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		
2.8	Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры		
2.9	Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры		
2.10	Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры		
<b>3.</b>	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>		
3.1	Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения		
3.2	Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		
3.3	Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		
3.4	Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		
3.5	Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры		
	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>4.</b>	<b>Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории</b>		
4.1	Карта планировочной структуры территории города Батайска с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:250 00	



4.2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	М 1:500	
4.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещённая со схемой использования территории в период подготовки проекта	М 1:500	
4.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:500	
4.5	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:500	
4.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:500	
4.7	Сводный план инженерных сетей	М 1:500	
4.8	Схема организации системы обслуживания	М 1:200 0	
<b>5.</b>	<b>Результаты инженерных изысканий</b> - геодезических; Геологических и гидрогеологических; - экологических	Поясн и- тельн ая запис ка	
<b>6.</b>	<b>Пояснительная записка. Том II.</b>	Поясн и- тельн ая запис ка	
	Общие положения		6
6.1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		8

6.2	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения 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		13
6.3	Инженерная подготовка и благоустройство территории		31
6.4	Санитарная очистка территории		32
6.5	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне		34
6.6	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		35
6.7	Обоснование этапов планируемого развития территории		36
6.8	Основные технико-экономические показатели проекта планировки		40
	Приложение:		42
1.	Постановление Администрации города Батайска № 1203 от 17.07.2019 «О подготовке документации по планировке территории по ул. 1-й Пятилетки, 77И		42
2.	Выписка из ЕГРН о земельном участке 61:46:0010502:1121		43

3.	Выписка из ЕГРН о земельном участке 61:46:0010502:1308		52
4.	Письмо ИП Клименко С.В. № 5 от 6.02.2020 Начальнику управления по архитектуре и градостроительству города Батайска		61
5.	Письмо ИП Клименко С.В. № 6 от 6.02.2020 Председателю комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области		62
6.	Письмо ИП Клименко С.В. № 7 от 6.02.2020 Министру природных ресурсов и экологии Ростовской области		63
7.	Письмо ИП Клименко С.В. № 9 от 10.02.2020 Начальнику МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска»		65
8.	Письмо Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска № 51.5.3-1.12/438		66
9.	Градостроительный план земельного участка 61:46:0010502:1121		72
10.	Письмо Председателя комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области № 20/1-1048 от 10.03.2020		89
	Письмо Заместителя министра природных ресурсов и экологии № 28.3-3.3/840 от 5.03.2020		90
11.	Письмо Начальника МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска» № 51.22-016/109 от 13.02.2020		91
12.	Письмо Заместителя начальника Главного управления по антикризисному управлению и антитеррористической деятельности Министерства РФ по делам ГО, ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по Ростовской области № 1909-2-3-8 от 12.03.2020		92
13.	Письмо АО «Ростовводоканал» № 53 от 30.01.2020		94
14.	Письмо ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» № 07-21/100 от 30.01.2020		95
15.	Выписка из реестра членов СРО, выданная ООО «ДонГеоИзыскания»		96
16.	Техническое задание на разработку инженерно-экологических изысканий		98
17.	Программа проведения инженерно-экологических изысканий		100
18.	Лицензия ООО «Аршин» на осуществление геодезической и картографической деятельности		108

## **Общие положения.**

Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для размещения объекта: «Жилой комплекс средней этажности, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77 И (в границах кадастрового участка 61:46:0010502:1121)» разработан ИП «Борщев Ю.А.» в соответствии с договором № 10 от 12.09.2022 г., заключенным между ИП Клименко С.В. и ИП «Борщев Ю.А.» на основании Постановления Администрации города Батайска «О подготовке документации по планировке территории по ул. 1-й Пятилетки, 77 И» № 1203 от 17.07.2019.

Заказчиком работ является ИП Клименко С.В.

Подрядчиком является Индивидуальный предприниматель Борщев Юрий Александрович (ИП Борщев Ю.А.).

Источником финансирования являются собственные средства

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 14.07.2022);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022);
- Областного закона Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области» (с изм. от 05.08.2022 );
- Генерального плана развития городского округа «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы № 90 от 16.12.2020 ;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 53;
- СП 42.13330.2016 «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 года №204. ;

- 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 31.13330.2021 (актуализированная редакция СНИП 2.04.02—84\*) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2018 (актуализированная редакция СНИП 2.04.03—85\*) «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети» (Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003");
- СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. правила проектирования и монтажа»;
- 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 проекта планировки была использована топографическая подоснова М 1:500 в системе координат МСК-61, выполненная ООО «Аршин» в 2020 году.

Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «Тон» в 2020 году.

Инженерно-экологические изыскания были выполнены ООО «ДонГеоИзыскания» в 2020 году.

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

- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125;
- с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1308 и объектом незавершённого строительства 61:00:0000000:263 (сооружения канализации);
- с запада: земельными участками с к.н. 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1315;
- с востока: стоянками и гаражами боксового типа, прилегающими к ул. Калинина.

Площадь территории проектирования – 6,29 га.

Рельеф территории проектирования спокойный.

В соответствии с Генеральным планом развития городского округа «Город Батайск» проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона многоэтажной и среднеэтажной застройки;
- зелёные насаждения общего пользования;
- гаражи.

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки МО «город Батайск» проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.3 – зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4-х этажей;
- И.1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки.

Территория проектирования имеет обременение –зону с особыми условиями использования территории с кадастровым номером 61.46.2.325.

#### **6.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**

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

- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125;
- с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1308 и объектом незавершённого строительства 61:00:0000000:263 (сооружения канализации);
- с запада: земельными участками с к.н. 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1315;
- с востока: стоянками и гаражами боксового типа, прилегающими к ул. Калинина.

Площадь территории проектирования – 6,29 га.

Рельеф территории проектирования спокойный.

В соответствии с Генеральным планом развития городского округа «Город Батайск» проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона многоэтажной и среднеэтажной застройки;
- зелёные насаждения общего пользования;

- гаражи.

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки МО «город Батайск», проектируемая территория расположена в зоне:

- Ж.3 – зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4-х этажей;

- И.1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки.

Территория проектирования имеет обременение –зону с особыми условиями использования территории с кадастровым номером 61.46.2.325.

#### 4.1. Транспортное обеспечение территории.

Территория, подлежащая планировке, частично включена в улично-дорожную систему города.

#### 4.2. Наличие объектов культурного наследия.

Объекты культурного наследия отсутствуют.

#### 4.3. Объекты инженерно-технического обеспечения.

С восточной и северной стороны территории проектирования проложен газопровод среднего давления.

Генеральным планом развития городского округа «Город Батайск» 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).

На проектируемой территории не имеется объектов капитального строительства и линейных объектов.

Въезд на территорию проектируемого квартала предусматривается с южной стороны.

Особенности проектируемой территории:

- градостроительная привлекательность района для жилищного строительства;
- наличие свободных от застройки территорий.
- наличие земельных участков, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации, Ростовской области.

Для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства были учтены требования 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 городских округов и поселений Ростовской области» и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 года №204.

Территория проектирования не является самостоятельным планировочным элементом, а лишь её частью (жилая группа в составе квартала, который будет включать школу и ещё часть жилой застройки, что отражено на «Схеме организации системы обслуживания» М 1:2000), Поэтому красные линии устанавливаются лишь с трёх сторон участка проектирования.

Регламент территориальной зоны Ж.3, в которой расположена территория проектирования, допускает установление отступов от границ участка (отступы от красных линий) в рамках проекта планировки территории.

Принято решение об установлении данных линий градостроительного регулирования, отстоящих на 5 м от устанавливаемых красных линий.

С севера и с юга, где планируется строительство улиц местного значения; с востока, где имеется магистральная улица районного значения Калинина. С восточной стороны участка, где проектируемый участок не граничит с территорией общего пользования, установление красных линий недопустимо.

Зоны допустимого размещения объектов капитального строительства, устанавливаемые проектом планировки, устанавливаются с учётом отступов от красных линий и с учётом действующих на территории проектирования обременений, а также – проектируемых зон с особыми условиями использования территории.



## **Зоны с особыми условиями использования территории.**

Одним из важнейших планировочных ограничений, влияющих на возможность размещения объектов капитального строительства, являются зоны с особыми условиями использования территории.

На территории проектирования имеются зоны с особыми условиями использования территории: - Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-3-БТ-1, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Совхозная, 12, ул. 1-й Пятилетки, 8 и приаэродромные территории: приаэродромная территория "Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск"; гражданского аэропорта "Город Ростов-на-Дону"; аэродрома "Ростов-Центральный"; аэродрома "Ростов-Северный".

Основания для установления охранной зоны:

Постановление Правительства РФ "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" № 736 от 2013-08-26;  
Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 2009-02-24;

Постановление Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621 "Об утверждении формы карта (плана) объекта землеустройства и требований к её составлению" № 621 от 2009-07-30;

Заявление о внесении в ГКН охранных зон объектов № 368 от 2015-12-03  
Заключение о согласовании карты(плана) объекта землеустройства № 08-6469 от 2015-12-24;

Карта (план) № 796/567-0 от 2015-10-12;

Свидетельство о государственной регистрации права № 125464 от 2008-10-08;

Технический паспорт ВЛ 110 кВ БТ-3-БТ-1 № 701 от 2002-04-20.

## **Ограничения использования территории:**

### Существующая ЗОУИТ:

Согласно Постановлению Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 г. № 160, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение

экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а)набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ; б)размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в)размещать свалки; В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается: а)складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б)размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юр. и физ. лицам запрещаются: а)строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б)горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в)посадка и вырубка деревьев и кустарников; г)проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е)проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м; ж)полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м.

#### Проектируемая ЗОУИТ:

При разработке сводного плана инженерной инфраструктуры были схематично определены места размещения локальных очистных сооружений ливневой канализации. Пространственная локализация данных объектов не может рассматриваться как часть настоящего проекта, т.к. территория, на которой предположительно будут размещаться ЛОС, не входит в состав проектируемого участка. Однако, санитарно-защитные зоны двух

предварительно размещённых ЛОС частично накладываются на территорию проектирования и ограничивают потенциальную строительную ёмкость зон допустимого размещения объектов капитального строительства.

Расположение перечисленных зон отражено на «Схеме границ зон с особыми условиями использования территории» М 1:500.

**6.2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения 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.**

В процессе предварительных укрупнённых расчётов и определения основных параметров территории были учтены требования и рекомендации «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» утвержденных решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 . Местоположение размещаемой застройки жилого назначения полностью соответствует решениям Генерального плана развития городского округа «Город Батайск», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90, (с изменениями от 27.07.2022 № 224) и регламентам территориальной зоны Ж.3, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225).

Согласно Схеме границ территорий первоочередного проектирования, Схеме размещения очередей комплексного жилищного строительства

(графические материалы Генерального плана развития городского округа «Город Батайск») территория проектирования расположена в зоне проектируемой застройки первой очереди.

Площадь застройки планируемых к размещению многоэтажных объектов жилого назначения составляет 9529,21 кв.м; их общая площадь составляет 76981,88 кв.м.

При площади территории проектирования 6,29 га коэффициент использования территории составит 1,23. (12,23 тыс кв.м/га.)

Основные показатели площади планируемой застройки					
Номер секции согласно Чертежу планировки	Этажность секций	Площадь застройки (кв.м)	Общая площадь Секций (кв.м)	Площадь квартир (кв.м)	Жилая площадь (кв.м)
<b>территории</b>					
<b>Многоэтажный секционный дом (I этап строительства)</b>					
1	8	531,98	3744,69	2638,9	1319,94
2	9	556,80	4492,90	3120,14	1713,47
3	8	554,63	3970,73	2751,01	1325,08
4	5	495,36	2213,16	1505,02	769,1
<b>ИТОГО:</b>		<b>2138,77</b>	<b>14421,48</b>	<b>6894,93</b>	<b>5127,59</b>
<b>Многоэтажный секционный дом (II этап строительства)</b>					
5	6	452,05	2469,10	1678,00	901,85
6	9	504,71	3669,93	2769,02	1249,35
7	9	614,53	4530,96	3442,82	1745,96
8	8	522,43	3433,44	2646,48	1427,21
<b>ИТОГО:</b>		<b>2093,72</b>	<b>14103,43</b>	<b>10536,32</b>	<b>5324,37</b>
<b>Многоэтажный секционный дом (III этап строительства)</b>					
9	7	426,19	2583,84	1911,67	820,66
10	9	481,80	3841,56	2712,7	1153,69
11	8	479,11	3414,72	2409,03	1025,06
12	10	490,93	4317,90	3027,81	1336,08
13	9	478,61	3786,30	2750,12	1269,66
14	10	476,62	4207,00	3032,39	1531,91
<b>ИТОГО:</b>		<b>2833,26</b>	<b>22151,32</b>	<b>15843,72</b>	<b>7137,06</b>
<b>Многоэтажный секционный дом (IV этап строительства)</b>					
15	13	499,25	5689,66	3956,40	1927,08
16	14	499,04	6051,38	4106,77	1798,34
17	11	486,27	4694,75	3190,14	1304,64
18	13	483,16	5486,86	3762,51	1640,20
19	10	495,74	4383,00	3112,42	1509,62
<b>ИТОГО:</b>		<b>2463,46</b>	<b>26305,65</b>	<b>18128,24</b>	<b>8179,88</b>
		<b>9529,21</b>	<b>76981,88</b>	<b>51403,21</b>	<b>25768,9</b>

Средняя этажность 9 этажей.

Таблица 2

Параметры застройки территории			
№ п/п	Наименование параметров	Единица изм.	Показатель
1.	Площадь территории проектирования	га	6,29
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	9,52
3.	Общая площадь размещаемых объектов жилого назначения	тыс. кв.м	76,98
4.	Средняя этажность застройки	этажей	9
5.	Коэффициент застройки территории	%	15
6.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	12,23
7.	Расчётная норма жилищной обеспеченности	кв.м	40
8.	Площадь квартир	кв.м	51403,21
9.	Расчётное число жителей	человек	1430
10.	Расчётная плотность населения	чел./га	228

Предельные значения параметров застройки территории в Правилах землепользования и застройки города Батайска не установлены для территориальной зоны Ж.3, поэтому принятые и расчётные показатели являются удовлетворительными.

## **Обеспеченность территории объектами инженерной инфраструктуры.**

Генеральным планом развития городского округа «Город Батайск» 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, утвержденная 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».

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

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

Расчёт водопотребления для объектов I этапа						
№ п.п.	Наименование потребителя	Единица измере- ния	Норма расхода воды потреби- телем, л/сут	I этап строительства		Приме- чание
				Кол-во потреби- телей	Расход, м3/сут	
Хозяйственно-питьевые нужды						
1	Население	1 житель	250	268	67,00	
Итого:					67,00	
Полив территории						
Прилегающая территория		1житель	50	268	13,40	
Всего по мкр:					80,40	

Расчёт водопотребления для объектов II этапа						
№ п.п.	Наименование потребителя	Единица измере- ния	Норма расхода воды потреби- телем, л/сут	II этап строительства		Приме- чание
				Кол-во потреби- телей	Расход, м3/сут	
Хозяйственно-питьевые нужды						

1	Население	1 житель	250	264	66,00	
Итого:					66,00	
Полив территории						
	Прилегающая территория	1 житель	50	264	13,20	
Всего по мкр:					79,20	

Таблица 5

Расчёт водопотребления для объектов III этапа						
№ п.п.	Наименование потребителя	Единица измерения	Норма расхода воды потребителем, л/сут	III этап строительства		Примечание
				Кол-во потребителей	Расход, м3/сут	
Хозяйственно-питьевые нужды						
1	Население	1 житель	250	415	103,75	
Итого:					103,75	
Полив территории						
	Прилегающая территория	1житель	50	415	20,75	
Всего по мкр:					124,50	

Таблица 6

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



Хозяйственно-питьевые нужды						
1	Население	1 житель	250	483	120,75	
Итого:					120,75	
Полив территории						
	Прилегающая территория	1житель	50	483	24,15	
Всего по мкр:					144,90	

Итого по водоснабжению застройки:

Хозяйственно-питьевые нужды – 357,50 м3/сут.

Полив территории – 71,50 м3/сут.

Всего по водоснабжению застройки – 429,00 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 7

Население, тыс.чел.	Расчетное количество пожаров	Продолжитель- ность тушения пожара, час	Расход воды на тушение внутреннего и наружного пожаров, л/сек.
1,430	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 – 357,50 м<sup>3</sup>/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 города Батайска.

### **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/м<sup>2</sup>);
- по величине ветрового давления – III район, нормативное значение величины ветрового давления – 0,38 кПа (38 кгс/м<sup>2</sup>);

- 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 (5-14 этажей, средняя этажность 9 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 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 первый этап, составляет 1158 №№. Расчеты номерной емкости основываются на следующих положениях:

3. Каждой семье обеспечить установку телефона.
4. 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.

По рекомендации МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска» проектом предусматривается установка электросирены С-40 на здании первого этапа строительства (секции 1-4) с подключением по радиоканалу к ЕДДС-112 МБУ «Защита».

### **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 телевидения является организация системы кабельного телевидения.

### **Основные показатели транспортной инфраструктуры.**

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;
- второстепенные внутриквартальные проезды шириной 4,2 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»;
- 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» 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 Калинина, которая не соответствует по параметрам требованиям, предъявляемым к улицам районного значения.

Планируется подключение к планируемыми улицам (вне территории проекта), проходящим по смежным территориям с севера и юга (в створе ул. Белинского).

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 8.

<b>Расчёт потребности в машино-местах</b>				
Этап строительства	Расчётное число жителей (чел.)	Норма для расчёта (машино-мест на 1000 чел.)	Количество парковочных мест по расчёту	Обеспечено по проекту Парковочных мест
I	268	370	99	116
II	264	370	97	119
III	415	370	154	154
IV	483	370	178	178
Итого:	1443	370	534	567

Проектом обеспечивается организация 567-ми машино-мест на стоянках и парковках квартала.

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.

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 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.

Ближайшей транспортной артерией для проектируемой жилой группы является магистральная улица районного значения – ул. Калинина, по которой на расчётный срок Генерального плана города Батайска запланировано движение общественного транспорта. Расстояние от самых удалённых планируемых к размещению секций до планируемых остановок, расположенных на данной улице, не превышает 300 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 0,5 км (5-7 минут пешком).

Все проектные мероприятия, выполненные в рамках обеспечения территории проектирования объектами транспортной инфраструктуры обеспечивают выполнение требований, установленных:

- «Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 года №204;
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 № 358 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Батайской городской Думы от 29.04.2020 № 67).

### **Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры.**

На территории проектирования не предполагается размещения объектов производственного и общественно-делового назначения, т.к. проектируемый планировочный элемент является частью более крупной градостроительной единицы – жилого микрорайона – представленного несколькими небольшими по территории кварталами жилой застройки разного типа и этажности. При этом объекты повседневного обслуживания (школы, детские дошкольные учреждения, магазины товаров первой необходимости и проч.) размещаются узловым способом, с учётом обеспечения радиуса пешеходной доступности жителям не одного, а сразу нескольких кварталов жилой застройки. Данная концепция градостроительной организации территорий предложена в Генеральном плане и отражена в Правилах землепользования и застройки МО «город Батайск».

Проектирование ведётся с учётом дальнейшего размещения на участках, смежных с территорией проектирования, всех требуемых согласно расчёту объектов общественного обслуживания. При этом на участке, граничащем с территорией проекта с юга, предполагается размещение общественного центра, который обеспечит жителей размещаемой застройки объектами не только повседневного, но и периодического обслуживания.

С запада на смежном участке планируется размещение среднеобразовательной школы и детского сада.

На дополнительной «Схеме организации системы обслуживания» (М 1:2000) показана структура системы обслуживания, решённой комплексно, не для одного квартала, а для крупного микрорайона.

На схеме видно, что все планируемые к размещению объекты обслуживания обеспечивают проектируемую застройку радиусами пешеходной доступности. Требуемый радиус пешеходной доступности школы составит 500 м; детских садов – 300 м и для объектов повседневного общественного обслуживания – 500 м. Простая планировочная структура, задаваемая широтными и меридиональными створами улиц прилегающих территорий, позволяет организовать прямые и короткие пешеходные и транспортные связи между значимыми объектами общественного обслуживания и местами рекреации. Необходимые для расчёта показатели приведены в таблице 9.

Таблица 9				
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
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	71	1430 жителей	102 места
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	108	1430 жителей	155 мест
Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	70	1430 жителей	101 м <sup>2</sup> торговой площади
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	30	1430 жителей	43 м <sup>2</sup> 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	1430 жителей	3 рабочих места
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1 приёмный пункт до 75 кг в смену)
Учреждения культуры	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	50	1430 жителей	72 м <sup>2</sup> общей площади
Закрытые спортивные сооружения	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	30	1430 жителей	43 м <sup>2</sup> общей площади
Пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> общей площади на жилую группу	10	1 жилая группа	14 м <sup>2</sup> общей площади

### **6.3. Инженерная подготовка и благоустройство территории.**

#### **Существующее положение.**

Территория, отведенная под строительство, расположена в западной части г. Батайска. В настоящее время территория свободна от застройки и покрыта степной растительностью.

Рельеф территории проектирования плоский, не имеет выраженного уклона. Основные отметки колеблются от 3,92 до 5,53.

#### **Проектные предложения.**

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территории для различных видов строительства и создания оптимальных санитарных, гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

Учитывая рекомендации СП 42133302016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) и результаты анализа природных условий и архитектурно-планировочных решений, принятых при разработке проекта планировки территории земельного участка, расположенного по адресу ул. 1-й Пятилетки 77И города Батайска, разработаны необходимые мероприятия по инженерной подготовке и благоустройству территории, заключающиеся в:

- предложениях по вертикальной планировке;
- предложениях по организации системы отведения поверхностного стока.

#### **Предложения по вертикальной планировке территории.**

В целях благоустройства проектируемой территории проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства сети ливневой канализации.

Вертикальной планировкой решается вопрос создания благоприятных условий для проездов, исключения затопления зданий и сооружений ливневыми потоками.

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 проездов. Из-за малых природных уклонов в нескольких местах применены «пилообразные» продольные профили проездов. Дождеприемные колодцы ливневой канализации расположены в местах понижений спланированной поверхности, с шагом, не превышающим 60 м.

Системой ливневой канализации ливневой сток направляется на локальные очистные сооружения ливневой канализации, расположенные за пределами территории проектирования, на северо-востоке и юго-востоке по отношению к ней.

Минимальный проектный уклон по территории назначен 5‰, максимальный уклон 8‰.

### Расчёт площадок.

Таблица 10

Расчёт площадок и озеленения				
Этапы Развития территории	Жилая площадь (кв.м)	Норма расчёта (кв.м/1000 кв.м жилой площади)	Площадь площадок (кв. м)	Обеспечено по проекту (кв. м)
Площадки взрослого отдыха, совмещённые с площадками для детей дошкольного возраста (min 80 кв.м)				
1.	<b>5127,59</b>	2,5	12,81	81,00
2.	<b>5324,37</b>	2,5	13,31	81,00
3.	<b>7137,06</b>	2,5	17,84	1204,00
4.	<b>8179,88</b>	2,5	20,44	327,00
ИТОГО:	<b>25768,9</b>		64,40	1693,00
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста				
1.	<b>5127,59</b>	17,5	89,73	185
2.	<b>5324,37</b>	17,5	93,17	189
3.	<b>7137,06</b>	17,5	124,89	180
4.	<b>8179,88</b>	17,5	143,14	221
ИТОГО:	<b>25768,9</b>		450,93	775
Площадки для занятий физкультурой				
1.	<b>5127,59</b>	50	256,37	754
2.	<b>5324,37</b>	50	266,21	373 (и сервитут 646)
3.	<b>7137,06</b>	50	356,85	568

4.	<b>8179,88</b>	50	408,99	(сервитут 641)
ИТОГО:	<b>25768,9</b>		<b>1288,42</b>	<b>2982</b>
Площадки для хозяйственных целей				
1.	<b>5127,59</b>	7,5	38,45	81
2.	<b>5324,37</b>	7,5	39,93	81
3.	<b>7137,06</b>	7,5	53,52	74
4.	<b>8179,88</b>	7,5	61,34	65
ИТОГО:	<b>25768,9</b>		<b>193,24</b>	<b>301</b>
Площадки для выгула собак				
1.	<b>5127,59</b>	7,5	38,45	213кв.м
2.	<b>5324,37</b>	7,5	39,93	
3.	<b>7137,06</b>	7,5	53,52	
4.	<b>8179,88</b>	7,5	61,34	
ИТОГО:	<b>25768,9</b>		<b>193,24</b>	
Для гостевых стоянок автомашин				
1.	<b>5127,59</b>	20	102,55	110,00
2.	<b>5324,37</b>	20	106,48	125,00
3.	<b>7137,06</b>	20	142,74	155,00
4.	<b>8179,88</b>	20	163,23	180,00
ИТОГО:	<b>25768,9</b>		<b>515,00</b>	570,00
Площадь зелёных насаждений				
	Общая площадь жилого дома (кв.м)	Норма озеленения территории 23 кв.м/100кв.м общ. площ. жилья	Требуется по расчёту (га)	Обеспечено по проекту с учётом пешеходных дорожек (га)
1.	76981,88	23	1,77	1,77

#### 6.4. Санитарная очистка территории.

На территории проектирования проектом предлагается периодический сбор и удаление бытовых отходов (ТБО).

Проектом предусмотрены сбор и временное хранение ТБО на проектируемой территории, на специально организованных площадках временного хранения бытовых отходов.

Хранение производится в сменных контейнерах для сбора отходов. Вывоз мусора с контейнерных площадок и установка сменяемых контейнеров, перевозка и транспортировка ТБО на места полигонов ТБО осуществляется специализированными организациями. На территории проектом

предусмотрено размещение 5-ти контейнерных площадок для организованного временного хранения отходов на расстоянии не менее 20 м до окон жилых и общественных зданий.

Контейнерная площадка имеет водонепроницаемое покрытие (асфальт, асфальтобетон и пр.), ограждение, озеленение по периметру, удобные подъезды, подходы к сборникам отходов. Контейнеры располагаются на расстоянии 1 м от ограждения и друг от друга на расстоянии 0,35 м. Вывоз контейнеров предлагается осуществлять спецтранспортом на полигон ТБО г.Батайска.

Таблица 11

Расчёт площадок временного хранения ТБО				
Этапы Развития территории	Число жителей (чел.)	Норма расчёта (кв.м/1 чел.)	Площадь площадок временного хранения ТБО (кв. м)	Проектом обеспечена площадь площадок (кв.м)
1.	268	0,03	8,04	14,50
2.	264	0,03	7,92	18,80
3.	415	0,03	12,45	25,30
4.	483	0,03	14,49	17,20

В настоящее время вопросы обращения с твёрдыми бытовыми отходами на территории г. Батайска регулируются Генеральной схемой санитарной очистки территорий города Батайска, утверждённой Постановлением Администрации г. Батайска № 662 от 01.04.2014 и Правилами благоустройства территории города Батайск (от 29.08.2012 г. с изменениями от 29.10.2014 г.).

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

В соответствии с СП 264.1325800.2016 Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства (актуализированная редакция СНиП 2.01.53-84) Ростовская область расположена в зоне светомаскировки. Световая маскировка объектов, входящих в зону светомаскировки, предусмотрена в двух режимах: частичного и полного затемнения.

Право ввода режима частичного затемнения принадлежит Управлению по делам ГО и ЧС города Батайска. В режиме частичного затемнения предусматривается снижение освещенности до уровня, предусмотренного



СНиП 2.01.53-84, осуществляется путем отключения части светильников. Переход на режим частичного освещения предусматривается за 16 часов.

Режим полного затемнения вводится по сигналу «Воздушная тревога». В режиме полного затемнения применяется электрический способ маскировки - отключение освещения с электрических щитов вводно-распределительных устройств проектируемых зданий.

Для световой маскировки окон применяются следующие устройства:

- раздвижные и подъемные шторы из полимерных материалов, а также из светонепроницаемой бумаги;

Управление наружным освещением прилегающей территории осуществляется из центрального пульта города.

Доведение сигналов гражданской обороны предусмотрено с подключением ее к системе оповещения города.

Проектируемые здания расположены с учетом санитарных и противопожарных норм.

Организация системы внутриквартальных проездов, обслуживающих жилую застройку, обеспечивает проезд и работу противопожарной техники.

К числу рекомендаций, принимаемых к исполнению в рамках настоящего проекта относится рекомендация, полученная от МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска» об установке электросирены С-40 на одном из проектируемых зданий с подключением по радиоканалу к ЕДДС-112 МБУ «Защита».

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по Ростовской области № 1909-2-3-8 от 12.03.2020 в составе чертежей материалов по обоснованию проекта планировки территории был выполнен «Чертёж жёлтых линий – максимально допустимых границ зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

#### **6.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.**

На территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.

Планировочная структура территории проектирования, её функциональное зонирование и композиционно-пространственная организация проектируемой жилой группы являются теми инструментами,

при помощи которых можно существенно повлиять на сохранность окружающей среды и улучшить качество жизни населения, обеспечив ему высокоэстетичное пространство, влияющее на психологический комфорт.

Для территории проектируемого микрорайона, предусматривается проведение профилактических мероприятий с целью предупреждения развития процесса затопления ливневыми стоками.

Предупредительные мероприятия на стадии проекта планировки включают следующие виды работ:

- организацию и отвод поверхностного стока;
- вертикальную планировку территории;
- строительство ливневой канализации.

Вертикальная планировка выполнена с учетом максимального сохранения существующего рельефа.

Проектом предусматривается восстановление растительного слоя на озеленяемой территории, с посадкой деревьев и кустарников.

Озеленение территории жилой группы включает:

- участки озеленения общего пользования (озеленённые территории, прилегающие к основным проездам, расположенным с внешнего периметра жилой группы);
- участки озеленения ограниченного пользования (придомовые территории);
- участки специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон ЛОС и охранной зоны ЛЭП).

В целях сохранения деревьев на прилегающих территориях к участку работ не допускается:

- забивать в стволы деревьев гвозди, штыри для крепления знаков, ограждений, проводов;
- привязывать к стволам или ветвям проволоку для различных целей;
- закапывать или забивать столбы, колья, сваи в зоне активного развития деревьев;
- складывать под кроной дерева материалы, конструкции, ставить строительные и транспортные машины.

В зоне, радиусом 10 м от стволов деревьев запрещается:

- сливать нефтепродукты;
- складировать на земле химически активные вещества.

При проведении строительных работ в целях предотвращения негативного воздействия на животный мир прилегающих территорий не

допускается складирование отходов, химически активных веществ в местах, специально для этого не оборудованных, слив нефтепродуктов.

### **6.7. Обоснование этапов планируемого развития территории.**

Застройка проектируемой территории будет вестись четырьмя этапами, сроки реализации которых определит Заказчик.

Для благоприятного осуществления мероприятий, связанных с реализацией каждого этапа строительства и для дальнейшей эксплуатации жилых зданий территория существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 делится на пять земельных участков, четыре из которых предназначены для размещения и эксплуатации жилых зданий, а один – для размещения и эксплуатации ТП.

На первом этапе строительства возводится жилой комплекс, расположенный на юго-востоке территории проектирования и трансформаторная подстанция.

На втором этапе строительства возводится жилой комплекс, расположенный на юго-западе территории проектирования.

На третьем этапе строительства возводится жилой комплекс, расположенный на северо-западе территории проектирования.

На четвёртом этапе строительства возводится жилой комплекс, расположенный на северо-востоке территории проектирования.

Ниже приведены их основные характеристики.

Таблица 12

I этап строительства										
№ п/п	№ секции на плане	Наименование объекта капитального строительства	Этажность (кол-во этажей)	Общая площадь квартир (кв.м)	Расчётная норма жил. обеспеченности (кв.м/чел.)	Расчётное число жителей (чел.)	Количество квартир			
							Всего	1-комнатных	2-кромнатных	3-комнатных
1.1.		Многоэтажный секционный жилой дом (I этап строительства)								
1.1.	1	Секция 1	8	2754,07	40	70	48	9	31	8
1.2.	2	Секция 2	9	3273,91	40	84	62	25	28	9
1.3.	3	Секция 3	8	2879,70	40	74	55	15	40	-
1.4.	4	Секция 4	5	1576,76	40	40	29	14	5	10
		ИТОГО:		10484,4		268	194	63	104	27

Таблица 13

II этап строительства										
№ п/п	№ секции на плане	Наименование объекта капитального строительства	Этажность (кол-во этажей)	Общая площадь квартир (кв.м)	Расчётная норма жил. обеспеченности (кв.м/чел.)	Расчётное число жителей (чел.)	Количество квартир			
							Всего	1-комнатных	2-кромнатных	3-комнатных
2.	Многоэтажный секционный жилой дом (II этап строительства)									
2.1.	5	Секция 5	6	1678,00	40	42	29	5	17	7
2.2.	6	Секция 6	9	2769,02	40	69	60	40	9	11
2.3.	7	Секция 7	9	3442,82	40	86	71	44	17	10
2.4.	8	Секция 8	8	2646,48	40	67	47	14	9	24
		ИТОГО:		10536,3		264	207	103	52	52

Таблица 14

III этап строительства										
№ п/п	№ секции на плане	Наименование объекта капитального строительства	Этажность (кол-во этажей)	Общая площадь квартир (кв.м)	Расчётная норма жил. обеспеченности (кв.м/чел.)	Расчётное число жителей (чел.)	Количество квартир			
							Всего	1-комнатных	2-кромнатных	3-комнатных
3.	Многоэтажный секционный жилой дом (III этап строительства)									
3.1.	9	Секция 9	7	1979,55	40	50	35	14	21	-
3.2.	10	Секция 10	9	2841,08	40	71	63	45	18	-
3.3.	11	Секция 11	8	2523,17	40	63	56	40	16	-
3.4.	12	Секция 12	10	3188,46	40	80	70	51	19	-
3.5.	13	Секция 13	9	2878,09	40	72	54	27	19	8
	14	Секция 14	10	3172,84	40	79	60	30	11	19
		ИТОГО:		16583,19		415	338	207	104	27

Таблица 15

IV этап строительства										
№ п/п	№ секции на плане	Наименование объекта капитального строительства	Этажность (кол-во этажей)	Общая площадь квартир (кв.м)	Расчётная норма жил. обеспеченности (кв.м/чел.)	Расчётное число жителей (чел.)	Количество квартир			
							Всего	1-комнатных	2-кромнатных	3-комнатных
4.	Многоэтажный секционный жилой дом (IV этап строительства)									
4.1.	15	Секция 15	13	4166,26	40	105	91	53	25	13
4.2.	16	Секция 16	14	4377,62	40	110	98	71	27	-
4.3.	17	Секция 17	11	3371,11	40	85	77	55	22	-
4.4.	18	Секция 18	13	4028,06	40	101	78	39	39	-
4.5.	19	Секция 19	10	3264,73	40	82	70	41	19	10
		ИТОГО:		19207,7		483	414	259	132	23
		ИТОГО ПО ЖИЛОЙ ГРУППЕ:		56811,73		1430	1153	632	392	129

## 6.8. Основные технико-экономические показатели проекта.

Таблица 16

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	6,29	
	Площадь территории планировочного элемента	га	6,29	согласно планируемыми красным
	Площадь зоны допустимого размещения объектов капитального строительства	га	5,62	линиям
	в том числе:			
	- площадь застройки многоэтажной застройки (19 секций )	га	0,95	
	Участок трансформаторной подстанции	га	0,02	
	Площадь парковок и парковочных карманов, В т.ч. гостевых:	га	1,20	
	Площадь внутриквартальных проездов	га	0,06	
	Площадь зеленых насаждений жилых зон (с учётом пешеходных дорожек)	га	1,52	
	Благоустройство дворовой территории, в т.ч.:	га	2,09	
	- площадки отдыха взрослого населения, совмещённые с площадками отдыха детей дошкольного возраста	га	0,51	
	- площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	га	0,16	
	- площадки для хозяйственных целей	га	0,08	
	- площадки для выгула собак	га	0,02	
	- площадки для занятий спортом	га	0,23	
2.	Общая площадь ОКС жилого назначения	м²	76981	
	Общая площадь квартир	м²	56811,73	
	Жилая площадь многоквартирных домов	м²	25768,90	
	Коэффициент использования территории	Тыс. м²/га	12,23	
3.	Население	чел.	1430	При жилой обеспеченности 40м²
	Плотность населения	чел./га	228	При жилой обеспеченности 40м²

Потребность в объектах социального обслуживания				
1.	Магазины продовольственных товаров (3шт.)	м² торг. пл.	101 м²	Размещение данных объектов планируется на территории общественного центра (см. «Схему размещения объектов обслуживания»).
2.	Магазины непродовольственных товаров (3шт.)	м² торг. пл.	43 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	72	
10.	Закрытые спортивные сооружения	м2	43	
11.	Пункт охраны порядка	м2	14	



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17.07.2019

№ 403

г. Батайск

О подготовке документации  
по планировке территории  
по ул. 1-й Пятилетки, 77И

Принимая во внимание заявление Клименко Сергея Васильевича, на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 № 358 (с изменениями и дополнениями), руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск»,

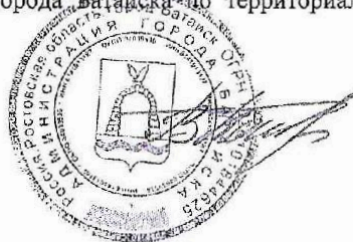
#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить Клименко Сергею Васильевичу разработку проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77И, с целью установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и красных линий.
2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети "Интернет".
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству Андреева О.В.

Глава Администрации  
города Батайска

Г.В. Павлятенко

Постановление вносит  
Управление по архитектуре и  
градостроительству города Батайска





## ФГИС ЕПРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
(лиц объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019</b>	<b>№ 99/2019/264386557</b>			
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

Номер кадастрового квартала:	61:46:0010502
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77И
Площадь:	62941 +/- 88 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	367575.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:46:0010502:27
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>				
(лиц объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Стасевич Вячеслав Вацлавович №61-10-114
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>				
(лиц объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФИО СЕ РН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>			
(п/п объект недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:46:0010502:1121</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Климченко Сергей Васильевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 61:46:0010502:1121-61/009/2018-1 от 26.03.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		Ф И С Л Р Н
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок				
(лиц объект а недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок				
(п/п объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

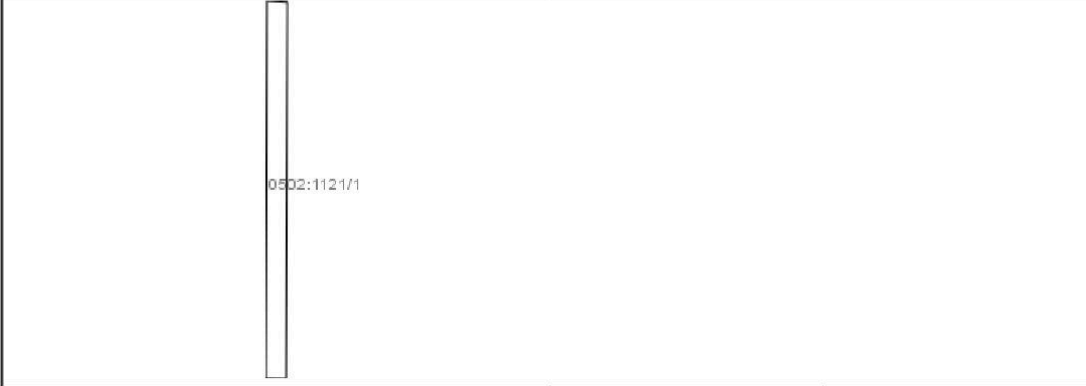
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	410865.51	2204857.36	данные отсутствуют	0.1
2	410853.58	2205067.02	данные отсутствуют	0.1
3	410558.11	2205065.73	данные отсутствуют	0.1
4	410560.61	2204856.1	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(п/п объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>61:46:0010502:1121/1</b>		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(п/п объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	4807	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 61.46.2.325, Постановление Правительства РФ "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" № 736 от 26.08.2013

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.06.2019 № 99/2019/264386557</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1121</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	410853.58	2205067.02	данные отсутствуют	0.1
3	410558.11	2205065.73	данные отсутствуют	0.1
5	410558.3	2205049.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	410558.3	2205049.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	410854.51	2205050.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
(лиц объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019</b>	<b>№ 99/2019/269127324</b>			
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

Номер кадастрового квартала:	61:46:0010502
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2019
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская область, г Батайск, ул 1-й Пятилетки
Площадь:	27260 +/- 58 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	159198.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:00:0000000:263
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:46:0010502:28
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>				
(лиц объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Стасевич Вячеслав Вацлавович №61-10-114
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>				
(лиц объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства насаемого дома социального использования или насаемого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФИО СЕ РН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>			
(п/п объект недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:46:0010502:1308</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Климченко Сергей Васильевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 61:46:0010502:1308-61/005/2019-1 от 06.03.2019
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		Ф И С Л Р Н
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок				
(лиц объект а недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
(п/п объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	410562.17	2204725.1	-	0.1
2	410558.11	2205065.73	-	0.1
3	410478.11	2205065.38	-	0.1
4	410482.12	2204724.75	-	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(п/п объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>61:46:0010502:1308/1</b>		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(п/п объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1293	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации , 61.46.2.325, Постановление Правительства РФ "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" № 736 от 26.08.2013

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>26.06.2019 № 99/2019/269127324</b>				
Кадастровый номер:			<b>61:46:0010502:1308</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	410558.11	2205065.73	-	0.1
3	410478.11	2205065.38	-	0.1
5	410478.3	2205049.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	410478.3	2205049.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	410558.3	2205049.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. № 9 от 10.02.2020г.

Начальнику МБУ «Управление  
гражданской защиты города Батайска»  
Арсеньеву С.Н.

по объекту:

Подготовка документации

по планировке территории

по ул.1-й Пятилетки, 77 И.

Уважаемый Сергей Николаевич!

В связи с разработкой проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 по адресу г. Батайск, ул.1-й Пятилетки, 77 И на основании Постановления администрации города Батайска № 1203 от 17.07.2019 прошу Вас предоставить информацию о риске возникновения чрезвычайных ситуаций на территории муниципального образования «Город Батайск» и о предполагаемых мерах по защите населения и территорий.

Приложение:

1. Копия Постановления администрации города Батайска № 1203 от 17.07.2019.
2. Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элемента планировочной структуры.

«10» февраля 2020 г.



МБУ «ЗАЩИТА»  
ВХМ  
01.10 ФЕВРАЛЯ 2020Г.  
Г. БАТАЙСК

ИП Клименко С.В.

*Сергей Васильевич*  
*Клименко С.В.*

ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Министру природных ресурсов  
и экологии Ростовской области

Фишкину М.В.

Исх. №7 от 06.02.2020 г.

По объекту:  
Подготовка документации  
по планировке территории  
по ул.1-й Пятилетки, 77 И.

Уважаемый Михаил Валерьевич!

В связи с разработкой проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 по адресу г. Батайск, ул.1-й Пятилетки, 77 И на основании Постановления администрации города Батайска № 1203 от 17.07.2019 прошу Вас предоставить сведения об экологическом состоянии территории муниципального образования «Город Батайск» и о наличии (отсутствии) на территории проектирования особо охраняемых природных территорий.

Приложение:

1. Копия Постановления администрации города Батайска № 1203 от 17.07.2019.
2. Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элемента планировочной структуры.

«06» февраля 2020 г.



ИП Клименко С.В.



4011 711

**ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. №6 от 06.02.2020 г.

Председателю  
Комитета по охране объектов культурного  
наследия Ростовской области  
Грунскому И.В.

Вх. № \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_\_ года  
(заполняется мин. культуры Ростовской области)

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

о предоставлении сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов Российской Федерации и выявленных объектов культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ

**ИП Клименко Сергей Васильевич**

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы, ФИО физического лица, индивидуального предпринимателя, для представителей: ФИО представителя, дата, номер доверенности в интересах кого подается заявление)

прошу предоставить сведения о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленных объектов культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, расположенных:

Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77И, земельный участок 61:44:0010502:1121 (адрес (местонахождение) земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при его наличии))

Почтовый адрес заявителя 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, д. № 55

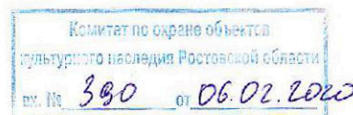
Контактный телефон 89185353378

Результат предоставления услуги прошу выдать следующим способом:

☒ в комитете;

☐ в МФЦ;

☐ по почте;



К заявлению прилагаются:

1. Схема расположения земельного участка: 1 (кол-во листов) 1 (кол-во экз.)
2. Доверенность на представителя на      л. в      экз.  
(при условии подачи заявления представителем физического лица, юридического, ИП).

  
(подпись заявителя)

ИП Клименко С.В.  
(расшифровка)

«06» февраля 2020 года



*наш друг*

**ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. №5 от 06.02.2020 г.

Начальнику Управления по архитектуре  
и градостроительству города Батайска  
Коткову Д.В.

По объекту:  
Подготовка документации  
по планировке территории  
по ул. 1-й Пятилетки, 77 И.

***Уважаемый Дмитрий Владимирович!***

В связи с разработкой проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 по адресу г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77 И на основании Постановления администрации города Батайска № 1203 от 17.07.2019 прошу Вас предоставить следующие сведения и материалы:

1. Чертеж и перечень координат характерных точек утверждённых красных линий, если таковые имеются на территориях, смежных с участком 61:46:0010502:1121.
2. Выкопировку из карты территориальных зон (в соответствии с прилагаемой к письму схемой) и регламент зоны Ж.З.
3. Выкопировку из основного чертежа генерального плана муниципального образования «Город Батайск».
4. Сведения об утверждённых и разрабатываемых в настоящее время проектах планировки и проектах межевания территории (на смежных земельных участках), которые нуждаются в необходимости согласования проектных решений.
5. Сведения о социально значимых объектах обслуживания населения, в том числе районного уровня (расположенных в границах: ул. Октябрьская – ул. Калинина – ул. Матросова – ул. 1-й Пятилетки (её створ)) и городского уровня (объекты культуры, спорта, отдыха, здравоохранения, образования, расположенные на территории города Батайска).
6. Сведения о состоянии транспортной инфраструктуры, транспортного обслуживания планируемой территории, в том числе гаражах, стоянках легковых автомобилей, расположенных на смежных территориях.

Приложение:

1. Копия Постановления администрации города Батайска № 1203 от 17.07.2019.
2. Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элемента планировочной структуры.

«06» февраля 2020 г.



ИП Клименко С.В.

*Получено 06.02.2020 г. [подпись] [подпись]*



**Управление  
по архитектуре  
и градостроительству  
города Батайска**  
(УАиГ города Батайска)  
ул. Ворошилова, 189  
г. Батайск, 346880

тел./факс: (86354) 6-78-36

от 08.03.2020 № 51.5.3-1.11/4.38  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Клименко С.В.

г. Батайск  
ул. Заводская, 55

Уважаемый Сергей Васильевич!

На Ваш исх. №5 от 06.02.2020 (вх. № 51.5.3-1.11/116) сообщая, что на территориях смежных с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77 И, красные линии не утверждены.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (далее-Правила), утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 (с изменениями и дополнениями), территориальная зона **Ж.3 "Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей"**:

Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней и высокой плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); (Решение Батайской городской Думы от 24.04.2019 г № 361)
2. детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа;
3. общеобразовательные и специализированные школы;
4. внешкольные учреждения;
5. профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
6. продовольственные магазины;
7. непродовольственные магазины;
8. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты); (решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010 г. № 84)
9. временные гаражи. (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г. №281)

**Условно разрешенные виды использования:**

1. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
2. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
3. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
4. торгово-развлекательные комплексы и центры;
5. отделения связи;
6. отделения банков;



7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. аптеки;
9. станции скорой медицинской помощи;
10. гостиницы, мотели;
11. библиотеки, архивы;
12. музеи, выставки;
13. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
14. бани, банно-оздоровительные комплексы;
15. административно-управленческие учреждения;
16. офисы, конторы, организации различных форм собственности;
17. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
18. опорные пункты охраны порядка;
19. торговые павильоны и киоски;
20. культовые сооружения;
21. площадки для выгула собак;
22. общественные туалеты;
23. гаражи;
24. открытые стоянки для хранения легковых автомобилей;
25. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
26. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
27. рынки;
28. многоквартирные дома не выше 3-х этажей; (решение Батайской городской Думы от 28.04.2011 г. № 111)
29. открытые спортивно-физкультурные сооружения; (решение Батайской городской Думы от 29.05.2013 г. № 258)
30. жилые дома блокированной застройки; (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г. № 281)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
2. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
3. детские игровые площадки;
4. элементы благоустройства;
5. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного жилого дома;
6. парковки легковых автомобилей;
7. временные гаражи для маломобильных групп населения;
8. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
9. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
10. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
11. предприятия бытового обслуживания (поплавочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
12. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
13. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
14. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
15. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Минимальная площадь земельного участка и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Предельное количество этажей:

- многоквартирные дома не выше 3-х этажей, жилые дома блокированной застройки – 3 этажа, с предельной высотой – 12 метров;
- для объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений – 3 метра. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

5. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- детские дошкольные учреждения - 50%;
- общеобразовательные и специализированные школы, внешкольные учреждения, профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения - 60%;
- амбулаторно-поликлинические учреждения - 40%;
- спортивные физкультурно-оздоровительные сооружения - 60%;
- объекты иных видов разрешенного использования - не установлено.

9. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и т.п (главного фасада) – не нормируется;
- максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и т.п (главного фасада) – не нормируется. (п.9 введен Решением Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

#### **Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ограждения, проходящие по общей границе смежных земельных участков, устанавливаются на основании взаимной договоренности между правообладателями земельных участков. Ограждения должны быть конструктивно надежными и соответствовать действующим нормам градостроительного проектирования, требованиям СанПин и СНиП. (Решение Батайской городской Думы от 30.09. 2015 г. № 67)

Устройство ограждений земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается, в случае нарушения противопожарных правил, ограничения доступа спецмашин, при наличии общего прохода и проезда к группам многоквартирных домов, предусмотренных генпланом застройки. (Решение Батайской городской Думы от 30.09. 2015 г. № 67)



Земельный участок расположен в границах приаэродромной территории "Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск", гражданского аэропорта "Город Ростов-на-Дону", аэродром "Ростов-Центральный" и "Ростов-Северный", (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации") .

Графические материалы Правил и генерального плана муниципального образования "Город Батайск" размещены на официальном сайте Администрации города Батайска в разделе "Градостроительство", по адресу: [http://www.батайск-официальный.рф/Organ\\_ADM/uaig/](http://www.батайск-официальный.рф/Organ_ADM/uaig/)

Изданы постановления Администрации города Батайска:

- от 17.07.2019 №1201 "О подготовке документации по планировке территории по ул. 1-й Пятилетки, 77В" (по заявлению Клименко С.В.);
- от 17.07.2019 №1200 "О подготовке документации по планировке территории по ул. 1-й Пятилетки, 77Ж" (по заявлению Клименко С.В.);
- от 17.05.2019 №824 "О подготовке документации по планировке территории для линейного объекта по ул. Калинина и ул. Матросова" (по заявлению Управления жилищно-коммунального хозяйства города Батайска). В настоящее время проект планировки и проект межевания территории проектируемой автомобильной дороги по ул. Калинина проходит процедуру общественных обсуждений и также размещен на официальном сайте Администрации города Батайска по вышеуказанному адресу.

Социально значимые объекты в границах территории: ул. Октябрьская - ул. Калинина - ул. Матросова - ул. 1-й Пятилетки отсутствуют.

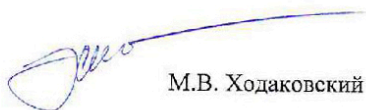
Для получения сведений о состоянии транспортной инфраструктуры планируемой территории Вы можете обратиться в Управление жилищно-коммунального хозяйства города Батайска.

Согласно кадастровой карте Росреестра с восточной стороны земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121, в территориальной зоне И.1 "Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки" расположены земельные участки с видом разрешенного использования "стоянки с гаражами боксового типа", "для эксплуатации гаражного кооператива", сведения о которых Вы можете получить в Комитете по управлению имуществом города Батайска.

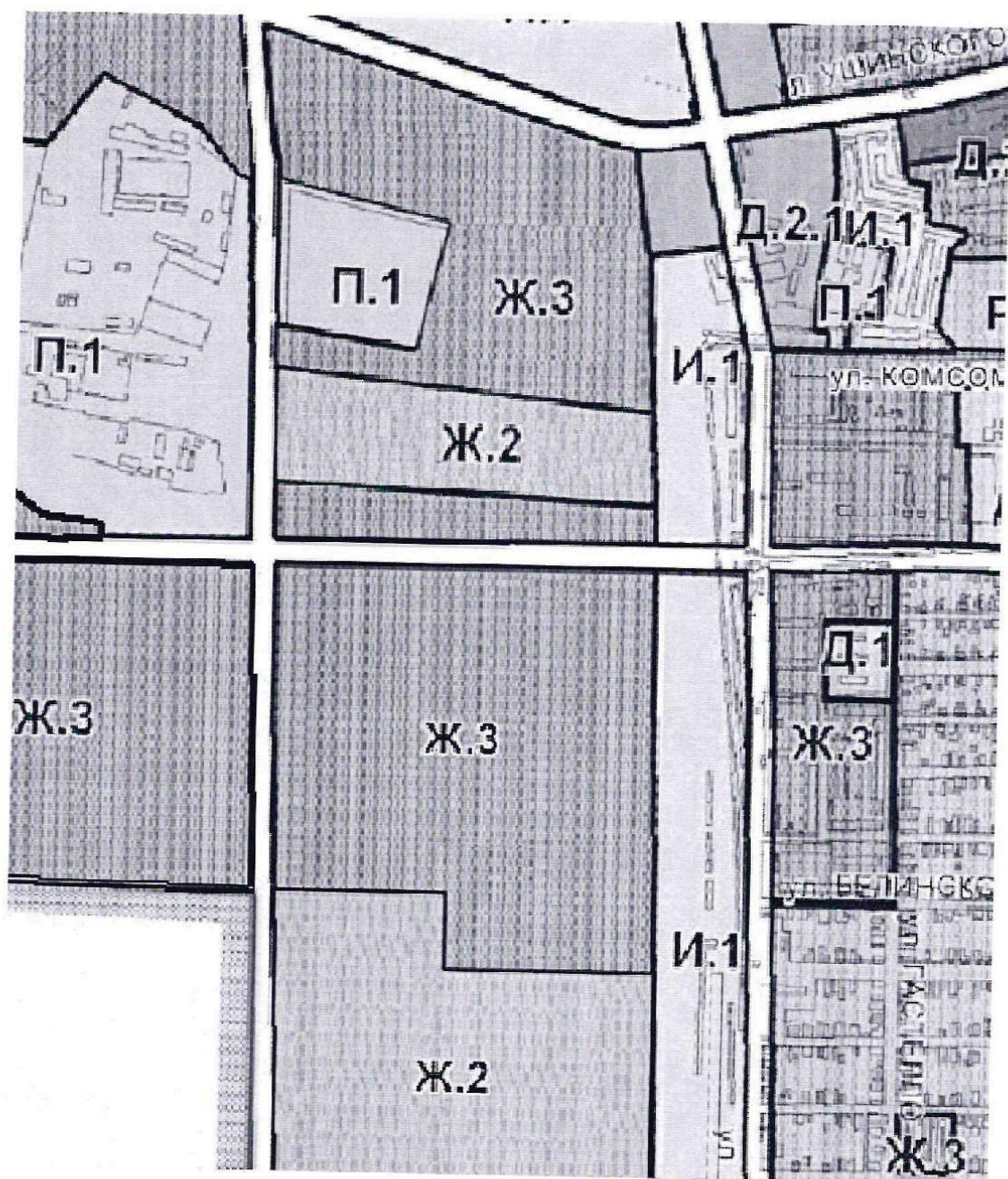
Приложение:

- выкопировка из карты градостроительного зонирования - 1л.;
- выкопировка из основного чертежа генерального плана - 1л.

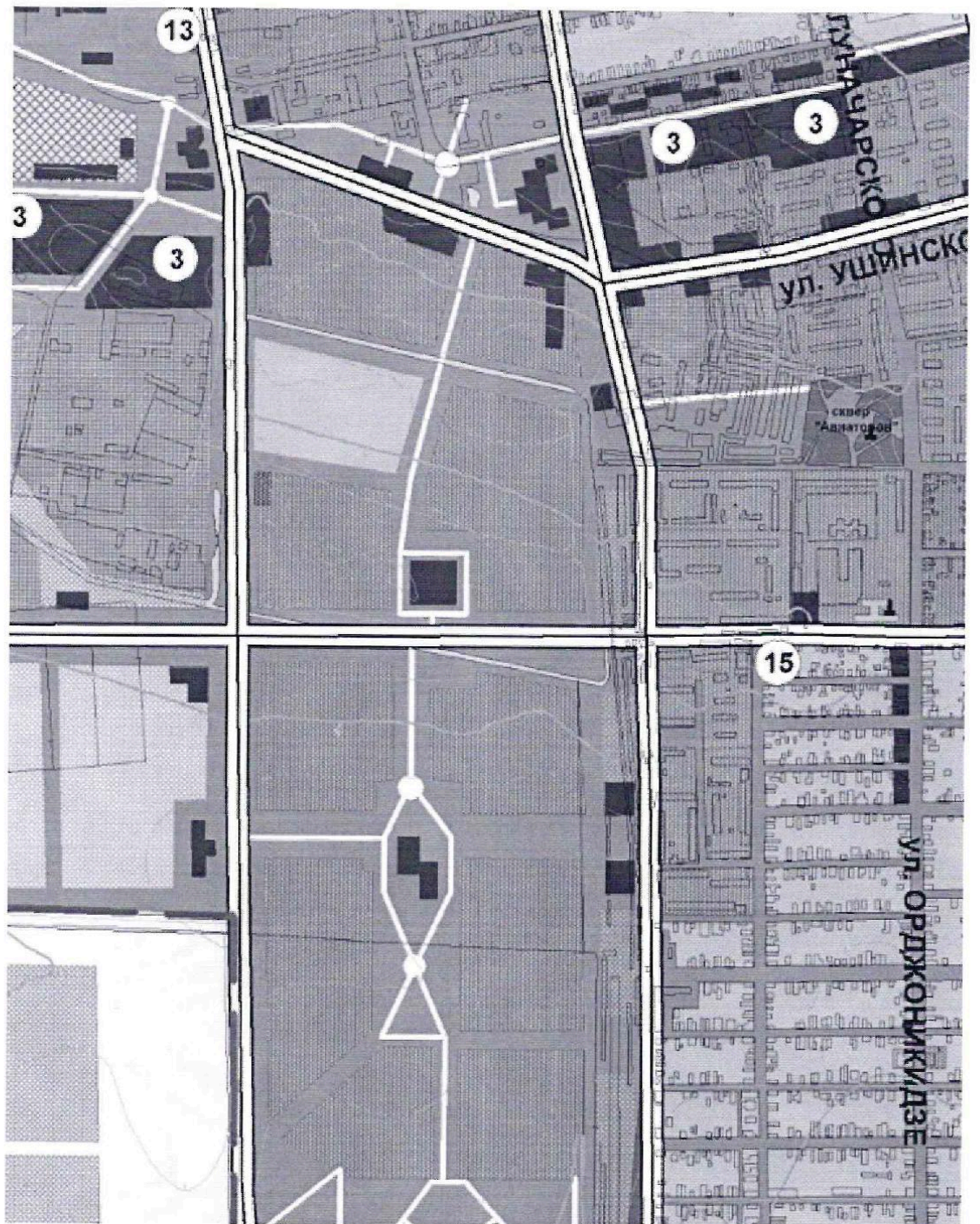
И.о. начальника Управления по архитектуре  
и градостроительству города Батайска  
- главного архитектора



М.В. Ходаковский







Градостроительный план земельного участка  
N

R	U	6	1	3	0	2	0	0	0	-	20	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании  
Заявления от 20.01.2020г. (Вх.№ 96) гр.Клименко С.В.

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о.  
заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование  
заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного  
участка)

Местонахождение земельного участка

Ростовская область

(субъект Российской Федерации)

город Батайск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	410865,51	2204857,36
2	410560,61	2204856,10
3	410558,11	2205065,73
4	410853,68	2205067,02
5	410558,30	2205049,55
6	410854,51	2205050,71

Кадастровый номер земельного участка (при наличии)

61:46:0010502:1121

Площадь земельного участка

62941 м<sup>2</sup>

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах  
капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального  
строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории  
(при наличии) Проект планировки территории не утвержден



Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории).

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Котков Дмитрий Владимирович,  
Начальник Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска –  
главный архитектор, Управление по архитектуре и градостроительству города  
Батайска.

(Ф.И.О., должность, наименование органа)

М.П.  
(при наличии)

(подпись)

Д.В. Котков /  
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 04.02.2020  
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе 1:500,

имеющейся в ИСОГД города Батайска.

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

04.02.2020г. УАиГ города Батайска

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей».  
Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Решение Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (В редакции от 31.07.2019 №382).

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

### Основные виды разрешенного использования:

1. многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); (Решение Батайской городской Думы от 24.04.2019 г № 361)
2. детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа;
3. общеобразовательные и специализированные школы;
4. внешкольные учреждения;
5. профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
6. продовольственные магазины;
7. непродовольственные магазины;
8. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты); (решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010 г. № 84)
9. временные гаражи. (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г. №281)

### Условно разрешенные виды использования:

1. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
2. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
3. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
4. торгово-развлекательные комплексы и центры;
5. отделения связи;
6. отделения банков;
7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. аптеки;
9. станции скорой медицинской помощи;
10. гостиницы, мотели;
11. библиотеки, архивы;
12. музеи, выставки;



13. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
14. бани, банно-оздоровительные комплексы;
15. административно-управленческие учреждения;
16. офисы, конторы, организации различных форм собственности;
17. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
18. опорные пункты охраны порядка;
19. торговые павильоны и киоски;
20. культовые сооружения;
21. площадки для выгула собак;
22. общественные туалеты;
23. гаражи;
24. открытые стоянки для хранения легковых автомобилей;
25. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
26. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
27. рынки;
28. многоквартирные дома не выше 3-х этажей; (решение Батайской городской Думы от 28.04.2011 г. № 111)
29. открытые спортивно-физкультурные сооружения; (решение Батайской городской Думы от 29.05.2013. г. № 258)
30. жилые дома блокированной застройки; ( решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г №281)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
2. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
3. детские игровые площадки;
4. элементы благоустройства;
5. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного жилого дома;
6. парковки легковых автомобилей;
7. временные гаражи для маломобильных групп населения;

8. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
  9. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
  10. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
  11. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
  12. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
  13. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
  14. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
  15. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому.
-

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га								
-	<u>Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и т.п. (главного фасада):</u> - не нормируется; <u>Максимальная ширина земельных</u>	<u>Минимальная площадь земельного участка и максимальная площадь земельного участка</u> - <u>настоящим подразделом градостроительного регламента</u>	<u>Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений - 3 метра.</u>	Многоквартирные дома не выше 3-х этажей, жилые дома блокированно-строительный - 3 этажа, с предельной высотой - 12 метров; для объектов иных видов	- детские дошкольные учреждения - 50%; - общеобразовательные и специализированные школы, внешкольные учреждения, профессионально-технические,	-	Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков а) В отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 2,0 метров и выше 3,5 метров от уровня земли; б) В отношении ступеней и приямков - в соответствии с проектом планировки			

	участков вдоль фронта улиц, перезулков, проездов и т.п. (главного фасада) — не нормируется.	не устанавливается		разрешенного использования — не нормируется.	средние специальные и высшие учебные заведения - 60%; - амбулаторно- поликлинические учреждения - 40%; - спортивные физкультурно- оздоровительные сооружения - 60%; - объекты иных видов разрешенного использования - не установлено.		территории, либо по согласованию органа градостроительства Батайска.  <u>Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельных участков</u> — V.  <u>Минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков</u>  - Многоквартирные дома - 1 машино- место на 80 кв.м. общей площади жилья;  - Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования - 1 машино-место на 4-х работников;  - Объекты среднего и высшего профессионального образования - 1 машино-место на 5
--	---	-----------------------	--	---	--	--	---

работников, а также 1 машино-место на 15 учащихся;						
- Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд») - 13 машино-мест на 100 гостиничных мест;						
- Гостиницы иных категорий - 9 машино-мест на 100 гостиничных мест;						
- Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве;						
- Объекты физической культуры и спорта - 1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном						



<p>количестве;</p> <p>- Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников;</p> <p>- Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.) - 1 машино-место на 1 гостиничный номер.</p> <p><u>Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков</u></p> <p>Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. метров общей площади объектов.</p>						
---	--	--	--	--	--	--

<u>Минимальная доля озеленения территории земельных участков</u>						
- Многоквартирные жилые дома - 23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке;						
- Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей - 60% территории земельного участка;						
- Объекты дошкольного образования - 50% территории земельного участка;						
-Объекты начального и среднего общего образования (школы), объекты среднего и высшего профессионального образования; открытые объекты физической культуры и спорта, крытые спортивные						

							<p>комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи;</p> <p>объекты ритуальной деятельности - 40% территории земельного участка;</p> <p>- Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов транспорта - 15% территории земельного участка;</p> <p>- Объекты коммунального хозяйства, объекты транспорта - не устанавливается.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---



2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-





5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», гражданского аэропорта «Город Ростов-на-Дону», аэродромов «Ростов-Центральный» и «Ростов-Северный», (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 62941 м².

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранной зоне объектов электросетевого хозяйства. Ограничение прав на земельный участок предусмотрены статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 4807 м².

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Приаэродромные территории «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», гражданского аэропорта «Город Ростов-на-Дону», аэродромов «Ростов-Центральный» и «Ростов-Северный»	1	410865,51	2204857,36
	2	410560,61	2204856,10
	3	410558,11	2205065,73
	4	410853,58	2205067,02
	5	410558,30	2205049,55
	6	410854,51	2205050,71
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	3	410558,11	2205065,73
	4	410853,58	2205067,02
	5	410558,30	2205049,55
	6	410854,51	2205050,71

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок Информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

АО «Ростовводоканал» № 53 от 30.0.2020г.;

ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» № 07-21/100 от 30.01.2020г

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

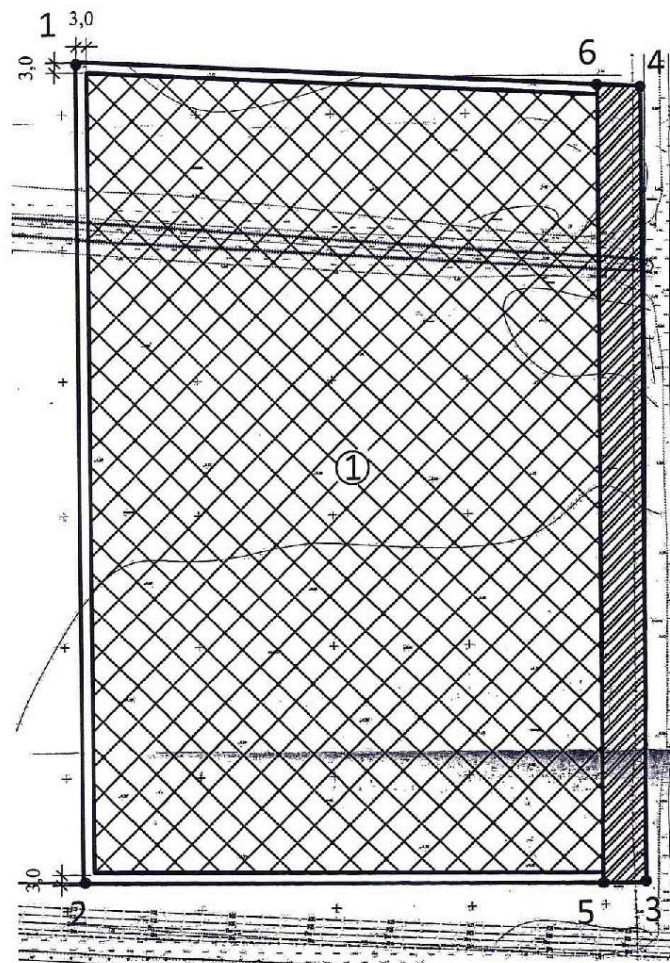
Решение Батайской городской Думы от 25.10.2017 №217 «Об утверждении «Правил благоустройства муниципального образования «Город Батайск»

11. Информация о красных линиях: Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-



# Чертеж градостроительного плана земельного у



Координаты характерных точек земельного участка

Координаты характерных точек границ земельного участка		
№	X	Y
1	410865,51	22048
2	410560,61	2204
3	410558,11	2205
4	410853,58	2205
5	410558,30	2205
6	410854,51	2205

3

Условные обозначения



Границы земельного участка и характерные точки границ земельного участка



Минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охранных зон коммуникаций.



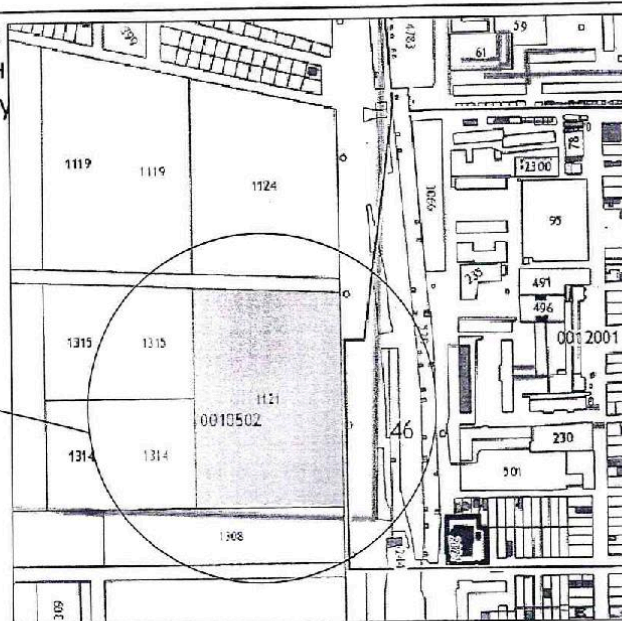
Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охранных зон коммуникаций.



Охранная объектов электросетевого хозяйства

Схема  
окружен

Адрес:  
Российская Федерация,  
Ростовская область, город Батайск,  
ул.1-й Пятилетки, 77И




Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе М 1:500, имеющийся в ИСОГД города Батайска.

В соответствии с данными УАиГ г.Батайска, на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул.-й Пятилетки, 77И, красные линии отсутствуют.

Параметры разрешенного строительства и ограничения в использовании земельного участка определены градостроительным регламентом зоны ЖЗ Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", принятыми Решением Батайской городской Думы от 27 августа 2009 года № 358. Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск", гражданского аэропорта "Город Ростов-на-Дону", аэродромов "Ростов-Центральный" и "Ростов-Северный", (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации"), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями территории, составляет 62941 кв.м.

Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка  
№ RU 613020000 - 0044

Площадь земельного участка - 62941 кв.м.

						Чертеж градостроительного плана земельного участка		
						ЖЗ Зона застройки среднестажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						КН: 61:46:0010502:1121 Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул.1-й Пятилетки, 77И	Стадия	Лист
Подготовил	Синченко Т.А.						1	1
						Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска		
						Чертеж градостроительного плана выполнен в масштабе 1:2000.		





**Правительство Ростовской области  
комитет по охране объектов культурного  
наследия Ростовской области  
(комитет по охране ОКН области)**

ул. Нижнебульварная, 29, г. Ростов-на-Дону, 344022  
тел./факс (863) 240-37-90 E-mail: komitetokn@donland.ru http://okn.donland.ru

10 МАР 2020 № 20/1-1048

На № 6 от 06.02.2020

Индивидуальному  
предпринимателю

Клименко С.В.

Уважаемый Сергей Васильевич!

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области, рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

На земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010502:1121, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77И (площадь участка – 62941 кв. м), объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).

В связи с тем, что комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, необходимо представить заключение государственной историко-культурной экспертизы на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1121, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77И, или на документацию, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Учитывая изложенное, на указанном земельном участке необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы до начала проведения земляных работ.

Председатель

И.В. Грунский

Губарев Иван Викторович  
+7 (863) 2 44-15-54





**Правительство  
Ростовской области**

**Министерство  
природных ресурсов и экологии  
Ростовской области  
(минприроды Ростовской области)**

пр. 40-летия Победы, 1а,  
г. Ростов-на-Дону, 344072  
e-mail: mprro@donland.ru  
www.minprirodyro.pf  
тел. (863) 295 23 59, факс (863) 295 12 90

ИП Клименко С.В.

Клименко С.В.

Заводская ул., д. 55,  
г. Батайск, 346880

svk2077@yandex.ru

05.03.2020 № 12.3-3.3/140

Уважаемый Сергей Васильевич!

Ваше письмо от 06.02.2020 № 7 рассмотрено в рамках компетенции министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области (далее – министерство).

Экологический вестник Дона является докладом Ростовской области о состоянии окружающей среды, подготовленным на основе информации территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Ростовской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Ростовской области, а также ведомств и организаций, имеющих отношение к природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности. Более подробно с Экологическим вестником Дона можно ознакомиться на Интернет-сайте министерства, перейдя по ссылке: <https://минприродыро.pf/projects/19/>.

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 особо охраняемые природные территории регионального и местного (по сведениям, имеющимся в министерстве) значения отсутствуют.

Для получения информации об особо охраняемых природных территориях федерального значения министерство рекомендует обратиться в Межрегиональное управление федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Ростовской области и Республике Калмыкия (просп. Стачки, 200/1, корп. 3, г. Ростов-на-Дону, 344090; тел. (863) 210 16 03, и.о. руководителя – Кузьмин Алексей Андреевич).

Заместитель министра

А.В. Кушнарева

Кудряшова Элина Александровна  
+7 (863) 240-40-18



Муниципальное  
бюджетное учреждение  
«Управление гражданской защиты  
города Батайска»  
(МБУ «Защита»)

ул. Ленина, 4, г. Батайск,  
Ростовская область, 346880  
тел./ (863 54) 5-88-49, 5-88-69  
тел./факс (863 54) 2-36-96  
e-mail: [operativotdel@mail.ru](mailto:operativotdel@mail.ru)

ОКПО 73308237, ОГРН  
1046141011630,

ИНН/КПП 6141023428/614101001

13.02.2020 № 5122-016/109  
На № 9 от 10.02.2020

Индивидуальному предпринимателю

Клименко С.В.

г. Батайск, 346880  
[svk2077@yandex.ru](mailto:svk2077@yandex.ru)

О риске возникновения ЧС

Уважаемый Сергей Васильевич!

На исх. от 10.02.2020 № 9 информирую Вас, что в соответствии с «Планом действий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций на территории города Батайска» на указанной территории земельного участка риски возникновения чрезвычайных ситуаций не прогнозируются.

Рекомендуется включить в проект строительства жилого комплекса установку электросирены С-40 на одном из проектируемых зданий с подключением по радиоканалу к ЕДДС-112 МБУ «Защита».

С уважением,  
начальник управления

С.Н. Арсеньев

Климченко Андрей Викторович  
(86354) 6-61-98



МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,  
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ  
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ  
ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИП Клименко Сергей Васильевич

ул. Заводская, д. 55, г. Батайск,  
г. Ростов-на-Дону, 346880

(Главное управление МЧС России  
по Ростовской области)

ул. Города Волос, 11,  
г. Ростов-на-Дону, 344003  
тел.: (863) 240-67-66, факс: 280-86-69,  
E-mail: gupmchsro@donras.ru  
Единый «телефон доверия» (863) 239-99-99

12.03.2020 № 1909-2-3-8

на № 10 от 11.02.2020

## ПЕРЕЧЕНЬ

исходных данных (технических условий)  
для разработки мероприятий по гражданской обороне, мероприятий  
по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

В соответствии с запросом:

ИП Клименко Сергей Васильевич

(наименование организации)

сообщаем исходные данные, подлежащие учету при разработке мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в составе проектной документации объекта капитального строительства: «Проект планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1121 по адресу г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77 И».

(наименование объекта капитального строительства)

1. Краткая характеристика объекта капитального строительства:

Проект планировки и проект межевания территории проводится в соответствии с постановлением администрации г. Батайска от 17.07.2019 № 1203.

2. Исходные данные о состоянии потенциальной опасности объекта капитального строительства (перечень возможных источников техногенной ЧС на проектируемом объекте в соответствии с ГОСТ Р 22.0.07-95): - нет.

3. Исходные данные о потенциальной опасности территории, на которой намечается строительство (определение рядом расположенных потенциально опасных объектов и транспортных коммуникаций, аварии на которых могут привести к образованию зон ЧС, с указанием количества характеристик поражающих факторов): - нет.

4. Исходные данные для разработки мероприятий по гражданской обороне:

- данные о группе и категории по ГО рядом расположенных объектов и городов:

- г. Ростов-на-Дону (группа по ГО);

- наименование зон (СП 165.1325800.2014), в пределах которых находится объект строительства или трасса (участки трассы):



- в не зоны возможного разрушения при воздействии обычных средств поражения;

5. Исходные данные для разработки мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

- сведения о наблюдаемых в районе площадки строительства (трассы) опасных природных явлений и процессов (перечень возможных источников природной ЧС на проектируемом объекте в соответствии с ГОСТ Р 22.0.06-95):

- просадочность грунтов, оползневые явления, подтопление, сильный ветер, гроза, сильные осадки, пожар (в том числе в зависимости от местности: ландшафтный, степной, лесной) уточнить по месту строительства объекта (дополнительно использовать материалы инженерных изысканий).

6. Дополнительные сведения для разработки мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

6.1 В соответствии СП 165.1325800.2014:

- разработать план «желтых линий» - максимально допустимых границ зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты);

- предусмотреть мероприятия световой маскировки;

- предусмотреть расположение пожарных гидрантов, а так же задвижек для отключения поврежденных участков водопровода;

- предусмотреть этажность, плотность застройки.

6.2 Предусмотреть решения по системе оповещения населения при угрозе и возникновении нештатных ситуаций, а так же ЧС природного и техногенного характера на этапе планировки и межевания территории.

6.3 При проектировании объекта использовать материалы инженерных изысканий: результаты комплексного изучения природных и техногенных условий, оценки и прогноза возможных изменений этих условий указанной территории (ГрК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ).

6.4 Предусмотреть вынос имеющихся потенциально опасных объектов (АГЗС, АЗС и др.) при несоответствии требований по их размещению относительно территории планировки и проекта межевания территории.

6.5 Обеспечить устойчивость инженерных коммуникаций при ЧС (газопроводов, водопроводов, линий электропередач и т.д) проходящих через территорию объекта (проектируемых на территории объекта).

7. Перечень основных руководящих, нормативных и методических документов рекомендованных для использования:

ГрК РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ; от 21.12.1994 № 68-ФЗ; ПП РФ от 21.05.2007 № 304; ГОСТ Р 55201-2012; СП 165.1325800.2014.

Заместитель начальника Главного управления  
(по антикризисному управлению  
и антитеррористической деятельности)  
полковник



Д.Н. Саенко

В.В. Душин  
(863) 244-19-22 (доб. 1029)



**АО «Ростовводоканал»**

ул. Максима Горького, 293,  
г. Ростов-на-Дону, Россия, 344022  
info@vodokanalrnd.ru.

30.01.2020 № 53  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Главному архитектору  
Города Батайска  
Д. В. Коткову

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

На ваше письмо от 28.01.2020г. №65 направляю информацию:

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

Заявку на выдачу технических условий на присоединение к сетям ВК по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77И (зона Ж.З) необходимо подать в ОТД, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Южная, 3 (тел.2-16-28)

С уважением,  
Директор ОП г.Батайск

В.Б. Костенко

Авилов М. С.  
тел. (886354) 5-88-81

---

info@vodokanalrnd.ru.



Публичное акционерное общество  
«Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»  
(ПАО «Газпром газораспределение  
Ростов-на-Дону»)

**Филиал в г. Батайске**

ул. Южная, д. 5, г. Батайск, Ростовская область,  
Российская Федерация, 345880  
тел.: +7 (86354) 5-90-04, факс: +7 (86354) 5-90-04  
e-mail: bataysk@rostovoblgaz.ru

ОКПО 24168945, ОГРН 1026103159755, ИНН: 6163000368, КПП 614102001

30.01.10 № 07-21/100  
на № 66 от 28.01.2010

Начальнику управления  
по архитектуре и  
градостроительству города  
Батайска –  
главному архитектору

Д.В. Коткову

*О возможности подключения*

**Уважаемый Дмитрий Владимирович!**

Рассмотрев Ваше обращение о технической возможности присоединения к газораспределительной сети объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Батайск, ул.1-й Пятилетки, 77И (Зона Ж.3) к.н. 61:46:0010502:1121 сообщая, что техническая возможность присоединения к газораспределительной сети объекта имеется.

Дополнительно сообщая, что определение точек присоединения к сетям газоснабжения будет определено при выдаче технических условий.

С уважением,

Главный инженер-  
заместитель директора  
филиала

К.И. Коренев

Л.М. Черновол  
Тел.(886354) 2-32-65



Форма  
утверждена Приказом  
Федеральной службы по экологическому,  
технологическому и атомному надзору  
от 04.03.2019 г. № 86

**ВЫПИСКА**  
**из реестра членов саморегулируемой организации**

01.03.2020  
(дата)

01-03-20-474  
(номер)

**Саморегулируемая организация Ассоциация**  
**«Объединение изыскателей Южного и Северо-Кавказского округов»**

**СРО АС «ЮгСевКавИзыскания»**

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания  
344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 303

<http://prospectors-sroufo.ru/> sro\_ufo\_ji@aanet.ru

**СРО-И-020-11012010**

выдана Обществу с ограниченной ответственностью "ДонГеоИзыскания"

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «ДонГеоИзыскания» ООО «ДонГеоИзыскания»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6141046841
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1146181003704
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Ленинградская, д. 84
1.5. Место фактического осуществления деятельности	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	474
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации	04.06.2018
2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	№ 17/18 от 23.05.2018
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	04.06.2018
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	



<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
04.06.2018	17.12.2019	Не имеет права
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:		
а) первый	V	Не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	Нет	Не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий	Нет	Не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый	Нет	Составляет триста миллионов рублей и более
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:		
а) первый	Нет	Не превышает двадцать пять миллионов рублей
б) второй	Нет	Не превышает пятьдесят миллионов рублей
в) третий	Нет	Не превышает триста миллионов рублей
г) четвертый	Нет	Составляет триста миллионов рублей и более
<b>4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства:</b>		
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ		
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ		

Генеральный директор



О.Н. Котанчян





СОГЛАСОВАНО  
Директор  
ООО «ДонГеоИзыскания»  
/Н.В. Каширин/  
2020 г.

УТВЕРЖДАЮ  
ИП Клименко С.В.  
/С.В. Клименко/

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**  
на разработку инженерно-экологических изысканий  
«Инженерная подготовка территории для строительства жилого комплекса по адресу: г. Батайск, Ростовской области, ул. 1-й Пятилетки, 77 И»

№ п/п	Наименование	Основные данные и требования
1.	Полное наименование объекта	Инженерная подготовка территории для строительства жилого комплекса по адресу: г. Батайск, Ростовской области, ул. 1-й Пятилетки, 77 И
2.	Основание для производства инженерно-экологических изысканий	Договор №3 от 10.02.2020 г.
3.	Местонахождение объекта	ИП Клименко С.В., Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. 55
4.	Характеристика участка изысканий	г. Батайск, Ростовской области, ул. 1-й Пятилетки, 77 И
5.	Характеристика объекта проектирования	Инженерная подготовка территории
6.	Уровень ответственности	Нормальный
7.	Вид строительства	Новое строительство
8.	Стадия проектирования	Проектная документация, Рабочая документация
9.	Задачи, для решения которых необходимы материалы изысканий	Выполнение инженерных изысканий для получения заключения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и разработки проектной документации в объеме, предусмотренном договором.
10.	Требования к выполнению изысканий	<p>Выполнить инженерно-экологические изыскания в соответствии с программой в 3 этапа:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. подготовительные работы;</li> <li>2. полевые работы;</li> <li>3. камеральные работы.</li> </ol> <p>В состав работ включить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- провести анализ «фонового» уровня загрязнения в районе строительства с учетом специфических загрязняющих веществ;</li> <li>- выполнить маршрутные наблюдения с покомпонентным описанием природной среды и ландшафтов, источников и визуальных признаков загрязнения;</li> <li>- провести опробование компонентов окружающей среды для оценки загрязненности вредными веществами;</li> <li>- привести характеристику растительности и животного мира участка изысканий, определить наличие редких и реликтовых видов занесенных в Красные Книги;</li> <li>- определить наличие в зоне земельного отвода и в зоне влияния объекта ООПТ федерального, регионального и местного значения;</li> <li>- выполнить радиационное обследование участка;</li> <li>- привести социально-экономическую характеристику района проектируемых работ;</li> <li>- дать рекомендации по организации локального экологического мониторинга;</li> <li>- дать прогноз возможных неблагоприятных</li> </ul>

		<p>воздействий; – составить технический отчет.</p> <p>Инженерно-экологические изыскания выполнить в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 20 от 19.01.2006 г. "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства" с учетом рекомендаций СП 47.13330.2012 и СП 11-102-97 и в соответствии с Программой инженерных изысканий, согласованной с Заказчиком и в соответствии с действующими нормативными документами.</p>
11.	Срок предоставления отчетной документации	Технический отчет об инженерных изысканиях должен быть передан заказчику в сроки предусмотренные договором.
12.	Свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияния на безопасность объектов капитального строительства	Требуется
13.	Перечень и количество предоставляемых документов	Технический отчет об инженерно-экологических изысканиях передается Заказчику на русском языке в 4 экземплярах (2 оригинала, 2 копии - соответствующим образом промаркированные) в печатном виде на бумажном носителе и два экземпляра в электронном виде – один в редактируемом формате (текстовые материалы в формате Microsoft Word, графические материалы в редактируемом формате dwg), другой – в не редактируемом формате (pdf).
14.	Идентификация объекта по уровню ответственности	В соответствии с п.8 ст.4 384 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» проектируемые объекты относятся к нормальному уровню ответственности.
15.	Особые условия	Нет



«СОГЛАСОВАНО»  
ИП Клименко С.В.  
  
С.В. Клименко /  
м.п.

## ПРОГРАММА

проведения инженерно-экологических изысканий по объекту:

**«Инженерная подготовка территории для  
строительства жилого комплекса по адресу: г. Батайск,  
Ростовской области, ул. 1-й Пятилетки, 77 И»**

## Содержание

Введение .....	4
1 Цель и задачи исследования.....	4
2 Краткая природно-хозяйственная характеристика района работ .....	4
3 Задачи, виды и объемы инженерно-экологических работ .....	4
3.1 Маршрутное инженерно-экологическое обследование.....	6
3.2. Геоэкологическое опробование.....	6
3.3 Лабораторные работы .....	6
3.4 Камеральные работы.....	7
4 Перечень и состав отчетных материалов .....	7
5 Охрана труда и техника безопасности .....	7
6 Охрана окружающей среды.....	8
Список нормативной литературы.....	9



## **Введение**

Отчет о проведенных инженерно-экологических изысканиях по объекту «Инженерная подготовка территории для строительства жилого комплекса по адресу: г. Батайск, Ростовской области, ул. 1-й Пятилетки, 77 И» выполнен в соответствии с техническим заданием на выполнение изысканий.

Полевые работы на объекте будут проводиться в марте 2020 года с привлечением специалистов аккредитованных лабораторно-испытательных центров.

Вид работ – инженерно-экологические изыскания.

Цель работ – оценка современного состояния окружающей среды в районе планируемых работ и прогноз негативных изменений окружающей среды под воздействием техногенных факторов при строительстве и эксплуатации объекта для обоснования допустимости реализации планируемых работ и предложения мероприятий по оздоровлению экологической ситуации в районе проектируемого строительства.

В ходе выполнения работ в программу могут быть внесены изменения и дополнения, продиктованные особенностями местных условий. Все изменения и дополнения предварительно согласовываются с заказчиком.

### **1 Цель и задачи исследования**

Целью проведения инженерно-экологических изысканий ставится изучение современного экологического состояния компонентов окружающей среды.

Основными задачами инженерно-экологических изысканий являются:

- комплексное изучение природных условий и биологических ресурсов территории (климатические особенности, ландшафт, геоморфология, гидрология, почвы, растительность, животный мир);
- исследования исходного (фоновое) состояния природной среды (почвы, поверхностные и грунтовые воды, атмосферный воздух);
- оценка загрязнения компонентов окружающей среды на территории строительства проектируемого объекта;
- сбор исходных данных для разработки проектов строительства в разделе мероприятия по охране окружающей среды;
- разработка рекомендаций по предотвращению вредных и нежелательных экологических последствий инженерно-хозяйственной деятельности и обоснование природоохранных и компенсационных мероприятий по сохранению, восстановлению и оздоровлению экологической обстановки.

### **2 Краткая природно-хозяйственная характеристика района работ**

Участок планируемых работ по строительству объекта расположен по адресу: Ростовская область, г. Батайск, Ростовской области, ул. 1-й Пятилетки, 77 И.

Климат Ростовской области умеренно-континентальный, полузасушливый, с умеренно-теплой малоснежной зимой. Для зимнего периода характерна неустойчивость температурного режима. Лето ветреное, сухое и жаркое. Континентальные черты в климате Ростовской области усиливаются в направлении с северо-запада территории на юго-восток. Территория области расположена в степной области и подвержена засухам.

### **3 Задачи, виды и объемы инженерно-экологических работ**

Инженерно-экологические изыскания выполняются на основании технического задания в соответствии с СП 47.13330.2012 и СП 11-102-97.

Инженерно-экологические изыскания производятся в три этапа:

– *подготовительный* – сбор, изучение, систематизация и анализ фондовых и опубликованных материалов по исследуемой территории, оформление запросов, планирование мест (точек) отбора проб и их нанесение на карту;

– *полевые исследования* – маршрутное обследование района с покомпонентным описанием природной среды: поверхностных водотоков, почвогрунтов, фона гамма-излучения и геоэкологическое опробирование атмосферного воздуха, водных объектов, почвогрунтов.

– *камеральная обработка материалов* – проведение химико-аналитических и других лабораторных исследований (при необходимости), анализ полученных данных, составление карт и технического отчета.

Планируемые виды и объемы работ приведены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Планируемые виды и объемы работ

№ п/п	Вид работ	Ед. изм.	Кол-во	Работы регламентируются нормативными документами
<b>А. Полевые работы</b>				
1	Инженерно – экологическая рекогносцировка	Га	6,29	п.п.4.6-4.8, 6.11, 6.12 СП 11-102-97 МУ 2.6.1.2398-08
2	Описание точек наблюдения при составлении инженерно-экологической карты с нанесением данных радиометрических наблюдений	точка	1	п.п.4.6-4.8, 6.11, 6.12 СП 11-102-97
3	Рекогносцировочное обследование для составления карт М 1:10000-1:5000	Га	6,29	п.п.4.6-4.8, 6.11, 6.12 СП 11-102-97
4	Отбор проб грунтов для анализа по показателям:	проба		п.п.4.16, 4.19-4.21, 4.31-4.34, 4.37-4.39 СП 11-102-97, ГОСТ 17.02.4.4-84, ГОСТ 17.4.3.01-83, СП 2.1.7.1386-03
4.1	химико-токсикологическим			
	0,1 - 0,2 м		2	
4.2	бактериологическим		2	
	0,1 - 0,2 м		2	
4.3	паразитологическим		2	
	0,1 - 0,2 м		2	
4.4	энтомологическим		2	
	0,1 - 0,2 м		2	
5	Измерение внешнего гамма-излучения	точка	65	МУ 2.6.1.2398-08
6	Исследование плотности потоков радона	точка	10	МУ 2.6.1.2398-08
7	Исследование уровней физических факторов			
7.1	шум в дневное и ночное время	точка	3	МУК 4.3.2194-07
7.2	ЭМИ	точка	3	СанПиН 2.1.2.2.2645-10
8	Отбор проб атмосферного воздуха	точка	1	ГОСТ 17.2.6.01-86
<b>Б. Лабораторные работы</b>				
9	Пробоподготовка для определения солей тяжелых металлов	проба	2	ПНД Ф 16.1.2.2.22-98, РД 52.18.191-89, МУ 1766-77, ПНД А 16.1.2.2.3.17-98, ФР 1.31.2005.01725, НРБ-99/2009
10	Анализ грунта по показателям:	анализ		
10.1	химическим: тяжелые металлы (Pb, Cd, Cu, Zn, Ni, Hg, As)		2	
10.2	бенз/а/тирен (полициклические ароматические углеводороды хроматографическим методом)		2	
10.3	нефтепродукты		2	
10.4	рН водной вытяжки		2	
10.5	бактериологическим: индекс БГКП, индекс энтерококков, патогенные бактерии (в т.ч. сальмонеллы)		2	
10.6	паразитологическим: цисты патогенных простейших, жизнеспособные яйца гельминтов		2	
11	Анализ проб атмосферного воздуха по	анализ	1	СанПиН 2.1.6.1032-01

	показателям: зота диоксид, серы диоксид, углерода оксид, взвешенные вещества			
<b>В. Камеральные работы</b>				
12	Составление программы	прогр.	1	СП 47.13330.2016
13	Камеральная обработка материалов рекогносцировочного обследования	Га	6,29	СП 47.13330.2016
14	Описание точек наблюдения	1 точка	1	СП 47.13330.2016
15	Камеральная обработка результатов лабораторных исследований	1	1	СП 47.13330.2016
16	Камеральная обработка результатов радиологических исследований	точка	75	СП 47.13330.2016
17	Сбор и систематизация материалов изысканий прошлых лет по цифровым показателям	10 цифровых значений	168	СП 47.13330.2016
18	Составление технического отчета	1 отчет	1	СП 47.13330.2016

### 3.1 Маршрутное инженерно-экологическое обследование

Обследование выполняется согласно п.п.4.6-4.8, 6.11, 6.12 СП 11-102-97.

В процессе маршрутных наблюдений на изыскиваемой территории следует осуществлять:

- осмотр места изыскательских работ;
- визуальную оценку рельефа;
- описание современного состояния почв, растительности, животного мира;
- описание внешних проявлений опасных экзогенных процессов с оценкой их интенсивности, площади развития;
- описание всех видов техногенных нарушений естественных ландшафтов;
- выявление и нанесение на карты и схемы фактического материала визуальных признаков загрязнения (пятен мазута, нефтепродуктов, свалок мусора и т.д.);

В процессе маршрутных наблюдений намечаются или уточняются точки опробования компонентов природной среды для оценки их экологического состояния.

### 3.2. Геоэкологическое опробование

Опробование почв, водных объектов, атмосферного воздуха проводятся с целью их экотоксикологической оценки как компонентов окружающей среды в соответствии с СП 11-102-97.

Планируемые объемы геоэкологического опробования и руководящие нормативные документы представлены в таблице 3.1.

В случае необходимости для отбора проб отдельных компонентов окружающей среды будут привлечены специалисты аккредитованных лабораторных испытательных центров.

### 3.3 Лабораторные работы

Лабораторные исследования проб компонентов окружающей среды на содержание загрязняющих веществ проводятся в специализированных химико-аналитических лабораториях, аккредитованных в установленном порядке. Лабораторная база:

ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ростовской области» (№ RA.RU.510114 от 06.10.16г.).

ФГБУ ГЦАС «Ростовский» (аттестат аккредитации RA.RU.21ПЦ70 от 09.08.2016г.)



### 3.4 Камеральные работы

Включают анализ современного состояния природных компонентов на основе обработки результатов маршрутного обследования территории, лабораторных данных, собранных фондовых материалов.

При окончательной камеральной обработке производится уточнение и доработка представленных предварительных материалов, оформление текстовых и графических приложений и составление текста технического отчета о результатах инженерно-экологических изысканий в соответствии с техническим заданием и п.п.8.16-8.29 СП47.13330.2012.

### 4 Перечень и состав отчетных материалов

Экологическая оценка состояния природной среды будет выполнена в соответствии с требованиями действующих природоохранных нормативных документов Российской Федерации.

Оценка природно-ресурсного потенциала территории будет проводиться по ранее опубликованным материалам, фондовым материалам научно-исследовательских институтов и производственных организаций, а также справочникам, ежегодникам Росгидромета, материалам Роскартографии, бассейновых водохозяйственных объединений, материалам лесоустройства и т.д.

Исследование исходного (фоновое) состояния природной среды будет выполнено по результатам полевых работ (методики, виды и объемы работ приведены выше).

Оценка нарушенности территории исследования и загрязнения компонентов природной среды будет выполнена в процессе полевого рекогносцировочного обследования, загрязнение компонентов окружающей среды (в случае необходимости) будет определено по результатам химических анализов компонентов окружающей среды (проб воды, почв), а также инструментальных исследований физических факторов (шум, гамма-съемка).

Материалы инженерно-экологических исследований будут содержать:

1. Тематические картографические материалы;
2. Текстовую часть отчета;
3. Информационные письма органов по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, органов государственной власти в области охраны окружающей среды и природопользования, соответствующих отраслевых министерств и ведомств.

### 5 Охрана труда и техника безопасности

Охрана труда при производстве инженерных изысканий организуется начальником изыскательской партии и ответственными исполнителями полевых работ в соответствии с требованиями «Правил по технике безопасности при геологоразведочных работах» и другими действующими нормативными документами по охране труда и технике безопасности.

Охрана труда организуется в соответствии с требованиями действующих правил и инструкций.

Руководитель или ответственный исполнитель полевых работ до выезда на объект проверяет прохождение всеми работниками обучения по технике безопасности (экзамен, инструктаж) и наличие у них соответствующих удостоверений и прав ответственного ведения работ.

Все полевые отряды обеспечиваются средствами индивидуальной защиты, противопожарным инвентарем, средствами связи.

Полевые подразделения должны каждый день связываться с руководителем работ.

Меры по сохранению и рекультивации нарушенного почвенного слоя:



- движение транспортных средств разрешается по утвержденной схеме,
- рубка леса и кустов не производятся без разрешения соответствующих организаций.

Меры по охране открытых водотоков и акваторий от загрязнения:- не допускается слив ГСМ на землю, в воду.

Хранение ГСМ разрешается в специально отведенных местах в соответствии с правилами по охране труда.

При проведении изыскательских работ необходимо соблюдение земельного, лесного и природоохранного законодательства.

Работы на объекте необходимо выполнять в полном соответствии с требованиями ПТБ – 88 «Правила по технике безопасности на топографо-геодезических работах». Перед началом работ всему персоналу пройти внеочередную аттестацию по технике безопасности и охране труда на топографо-геодезических работах.

По прибытии на место производство работ ответственному исполнителю работ провести по объектный инструктаж со всеми работниками своего подразделения.

#### **6 Охрана окружающей среды**

При производстве инженерно-экологических изысканий следует соблюдать требования природоохранного, земельного, лесного и водного законодательства Российской Федерации.

### Список нормативной литературы

1. СП47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства Основные положения. Актуализированная редакция СНиП11-02-96»;
2. Свод правил по инженерным изысканиям для строительства СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
3. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190 «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
6. ГОСТ 17.4.2.01-81 «Охрана природы. Почвы. Номенклатура показателей санитарного состояния»;
7. ГОСТ 17.4.3.01-83 «Охрана природы. Почвы. Общие требования к отбору проб»;
8. ГОСТ 17.4.4.02-84 «Методы отбора и подготовки проб для химического, бактериологического, гельминтологического анализа»;
9. ГОСТ 28168-89 «Почвы. Отбор проб»;
10. ГОСТ 17.2.3.01-86 Охрана природы (ССОП). Атмосфера. Правила контроля качества воздуха населенных пунктов



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ 61-00054Ф от 28 апреля 2016 г.

на осуществление **геодезической и картографической деятельности**  
(указываемая или лицензируемая деятельность)

Виды работ (услуг), выполняемых (осуществляемых) в составе лицензируемой  
вида деятельности в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона  
«О лицензировании отдельных видов деятельности»:

- 1) создание государственных геодезических сетей;<sup>в соответствии с перечнем работ (услуг) государственного назначения</sup>
- 2) создание государственных нивелирных сетей;
- 3) создание геодезических сетей специального назначения, в том числе  
сетей дифференциальных геодезических станций;
- 4) установление, исполнение и уточнение прохождения государственной  
границы Российской Федерации;
- 5) установление и изменение границ между субъектами Российской  
Федерации и границ муниципальных образований

Настоящая лицензия предоставлена Общество с ограниченной  
<sup>(полное наименование лица, в котором лицо является</sup>  
ответственностью «Арпин» ООО «Арпин»  
<sup>полностью принадлежащее (в том числе фактически принадлежащее)</sup>

<sup>организационно-правовая форма юридического лица</sup>

<sup>(лицензия, выдаваемая в том числе лицам, состоящим в составе группы компаний, осуществляющих лицензируемую деятельность, в том числе филиалам, производственных предприятий)</sup>

Основной государственный регистрационный номер юридического лица  
(индивидуального предпринимателя) (ОГРН) 1080162002035

Идентификационный номер налогоплательщика 6162055036



Место нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности  
344091, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, д. 243

(указываются адрес места нахождения (места жительства – для индивидуального предпринимателя)  
344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, д. 243

и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых)

в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок:

☒ бессрочно

☐ до " " г.

указывается в случае, если федеральными законами,  
регулирующими осуществление видов деятельности,  
указанных в ч. 4 ст. 1 Федерального закона  
«О лицензировании отдельных видов деятельности»,  
предусмотрен иной срок действия лицензии)

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего  
органа - приказа (распоряжения) от " " г.

№ .

Действие настоящей лицензии на основании решения лицензирующего  
органа - приказа (распоряжения) от " " г.

№ .

продлено до " " г.

указывается в случае, если федеральными законами,  
регулирующими осуществление видов деятельности,  
указанных в ч. 4 ст. 1 Федерального закона  
«О лицензировании отдельных видов деятельности»,  
предусмотрен иной срок действия лицензии)

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего  
органа - приказа (распоряжения) от "19" декабря 2017 г. № Р/040

Настоящая лицензия имеет приложение (приложения), являющееся ее  
неотъемлемой частью на листах

Руководитель Управления Росреестра по Ростовской области  
(должность уполномоченного лица)

(подпись)  
уполномоченного лица

Галунов П.Б.  
(Ф.И.О.  
уполномоченного лица)



РГ № 0070227