

**«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 2**

**Основная часть. Пояснительная записка.  
Положение о планируемых характеристиках  
развития территории.**

**10/2022-ППТ2**

**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)»**

**Основная часть. Пояснительная записка.  
Положение о планируемых характеристиках  
развития территории.**

**10/2022-ППТ2**

**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/масштаб</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 этапов 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		5
	<b>Установление красных линий</b>		7
2.1	Плотность и параметры застройки территории		8
2.2	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения		10
2.3	Сведения об объектах производственного и общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		13
2.4	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		14
2.5	Объекты, включённые в программы комплексного развития территории		24
2.6	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		25

2.7	Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		27
2.8	Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры		29
2.9	Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры		29
2.10	Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры		29
<b>3.</b>	<b>Положения об этапах планируемого развития территории</b>		<b>30</b>
3.1	Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения		30
3.2	Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		34
3.3	Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		34
3.4	Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		35
3.5	Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры		37
	<b>Приложение</b>		
	<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 1:25000	
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 1:2000	
5.	<b>Результаты инженерных изысканий</b> - геодезических; Геологических и гидрогеологических; - экологических	Пояснительная записка	
6.	<b>Пояснительная записка. Том II.</b>	Пояснительная записка	
	Общие положения		
6.1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
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		
6.3	Инженерная подготовка и благоустройство территории		
6.4	Санитарная очистка территории		
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		
6.6	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
6.7	Обоснование этапов планируемого развития территории		
6.8	Основные технико-экономические показатели проекта		
	<b>Приложение</b>		

## **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)» с изменениями и дополнениями 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 Заказчика.

Проектные решения, принятые в рамках данной работы, соответствуют требованиям законодательных, нормативных актов, регламентов,

градостроительной документации и других документов, приведённых ниже:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 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», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90, (с изменениями от 27.07.2022 № 224);
- 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 № 225);
- 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 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.

### **Установление красных линий.**

С целью установления границ территории проектируемой жилой группы и в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» и «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» устанавливаются красные линии.

Поскольку 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), красные линии устанавливаются лишь с трёх сторон участка проектирования.

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.

Перечень координат характерных точек красных линий приведён ниже.

Таблица 1

Перечень координат характерных точек красных линий					
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
1	410865.51	2204857.36			0°0.0'
			93°15.4'	210.00	
2	410853.58	2205067.02			93°0.4'
			180°15.0'	295.47	
3	410558.11	2205065.73			89°34.0'
			270°41.0'	209.64	
4	410560.61	2204856.10			0°0.0'
			0°0.0'	0.00	

В составе графической части основных положений проекта «Чертеж красных линий» М 1:500 выделен в самостоятельный чертёж (отдельно от «Чертежа планировки территории»). Перечень координат характерных точек красных линий является неотъемлемой частью указанного чертежа.

### 2.1. Плотность и параметры застройки территории.

Плотность застройки жилой зоны была принята в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 года №204. При определении проектной плотности застройки были учтены: установленное генеральным планом функциональное зонирование территории, тип и этажность планируемой к размещению застройки, планировочные и композиционные особенности застройки прилегающей территории, природно-климатические и другие местные условия.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «город Батайск» территориальная зона Ж.3, в которой преимущественно расположена территория проектирования, выделена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Площадь застройки планируемых к размещению  
многоэтажных объектов жилого назначения составляет 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.)

Таблица 2

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> Многоэтажный секционный дом (I этап строительства)					
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
ИТОГО:		<b>2138,77</b>	<b>14421,48</b>	<b>6894,93</b>	<b>5127,59</b>
Многоэтажный секционный дом (II этап строительства)					
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
ИТОГО:		<b>2093,72</b>	<b>14103,43</b>	<b>10536,32</b>	<b>5324,37</b>
Многоэтажный секционный дом (III этап строительства)					
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
ИТОГО:		<b>2833,26</b>	<b>22151,32</b>	<b>15843,72</b>	<b>7137,06</b>
Многоэтажный секционный дом (IV этап строительства)					
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
ИТОГО:		<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>

Коэффициент застройки территории составляет 15 %.

Средняя этажность 9 этажей.

Таблица 3

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 МО «город Батайск» не установлены для территориальной зоны Ж.3, поэтому принятые и расчётные показатели являются удовлетворительными.

## **2.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.**

Проектом предлагается размещение на территории проектирования четырёх многоэтажных секционных жилых домов переменной этажности.

Разная высота секций преследует композиционные цели и цели обеспечения оптимальной инсоляции жилых помещений. Жилые здания размещены таким образом, чтобы создать крупные дворовые пространства, защищённые от негативного влияния транспорта.

Применение этажности 5-14 этажей позволяет создать градостроительную среду, со масштабную человеку и комплементарную новому развивающемуся жилому району города Батайска.

Показатели размещаемых объектов жилого назначения приведены в таблице 4.

Показатели размещаемых объектов жилого назначения										Таблица 4
№ 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-комнатных	3-комнатных
1.1.	Многоэтажный секционный жилой дом (I этап строительства)									
1.1.		Секция 1	8	2754,07	40	70	48	9	31	8
1.2.		Секция 2	9	3273,91	40	84	62	25	28	9
1.3.		Секция 3	8	2879,70	40	74	55	15	40	-
1.4.		Секция 4	5	1576,76	40	40	29	14	5	10
		ИТОГО:		10484,4		268	194	63	104	27
2.	Многоэтажный секционный жилой дом (II этап строительства)									
2.1.		Секция 5	6	1678,00	40	42	29	5	17	7
2.2.		Секция 6	9	2769,02	40	69	60	40	9	11
2.3.		Секция 7	9	3442,82	40	86	71	44	17	10
2.4.		Секция 8	8	2646,48	40	67	47	14	9	24
		ИТОГО:		10536,3		264	207	103	52	52
3.	Многоэтажный секционный жилой дом (III этап строительства)									
3.1.		Секция 9	7	1979,55	40	50	35	14	21	-
3.2.		Секция 10	9	2841,08	40	71	63	45	18	-
3.3.		Секция 11	8	2523,17	40	63	56	40	16	-
3.4.		Секция 12	10	3188,46	40	80	70	51	19	-
3.5.		Секция 13	9	2878,09	40	72	54	27	19	8
	14	Секция 14	10	3172,84	40	79	60	30	11	19
		ИТОГО:		16583,1		415	338	207	104	27
4.	Многоэтажный секционный жилой дом (IV этап строительства)									
4.1.		Секция 15	13	4166,26	40	105	91	53	25	13
4.2.		Секция 16	14	4377,62	40	110	98	71	27	-
4.3.		Секция 17	11	3371,11	40	85	77	55	22	-
4.4.		Секция 18	13	4028,06	40	101	78	39	39	-
4.5.		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

### **2.3. Сведения об объектах производственного и общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

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 4.

Таблица 5		
Показатели для расчёта потребности в учреждениях повседневного обслуживания		
Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность
1	2	3
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	71
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	108
Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	70
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	30
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1
Учреждения культуры	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	50
Закрытые спортивные сооружения	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	30
Пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> общей площади на жилую группу	10

Расчёт объектов обслуживания приводится в разделе 2.7.

#### **2.4. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

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, утверждённая Постановлением № 73/5 от 19.12.2016 «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» г. Ростов-на-Дону».

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

Площадь территории проектирования – 6,29 га.

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

На территории не имеется объектов культурного наследия.

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

Таблица 6

Расчёт водопотребления для объектов I этапа						
№ п.п.	Наименование потребителя	Единица измере- ния	Норма расхода воды потреби- телем, л/сут	I этап строительства		Приме- чение
				Кол-во потеби- 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	

Таблица 7

Расчёт водопотребления для объектов II этапа						
№ п.п.	Наименование потребителя	Единица измерения	Норма расхода воды потребителем, л/сут	II этап строительства		Примечание
				Кол-во потребителей	Расход, м3/сут	
Хозяйственно-питьевые нужды						
1	Население	1 житель	250	264	66,00	
Итого:					66,00	
Полив территории						
	Прилегающая территория	1житель	50	264	13,20	
Всего по мкр:					79,20	

Таблица 8

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 9

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	1 житель	50	483	24,15	
Всего по мкр:					144,90	

Итого по водоснабжению застройки:

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

Полив территории – 71,50 м<sup>3</sup>/сут.

Всего по водоснабжению застройки – 429,00 м<sup>3</sup>/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 10

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 кухонь.

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 внутризонавой 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 87,5-108 МГц 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.

## **2.5. Объекты, включённые в программы комплексного развития территории.**

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

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

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

сооружений на них», «повышении безопасности дорожного движения на территории города»;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

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

- основные внутриквартальные проезды шириной 6 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;
- 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 планируемым 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 11

<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 59.13330.2016 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.

## **2.7. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

Таблица 12

## 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

## **2.8. Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры.**

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

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

О доступности объектов коммунальной инфраструктуры в их крупномасштабном понимании (на уровне городских сетей) позаботились проектировщики Генерального плана города Батайска, разработав «Схему энергоснабжения и связи» и «Схему газоснабжения».

## **2.9. Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры.**

Ближайшей транспортной артерией для проектируемой жилой группы является магистральная улица районного значения – ул. Калинина, по которой на расчётный срок Генерального плана 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).

## **2.10. Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры.**

Доступность объектов социальной инфраструктуры регламентируется:

- СП 42133302016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

- Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденными постановлением



Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 №9;

- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» Утверждены решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 года №204.

Территория проектируемого планировочного элемента является частью более крупной градостроительной единицы: нового жилого района, предусмотренного Генеральным планом города для его территориального развития.

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

Территория проектируемой жилой группы слишком мала для того, чтобы имелась возможность разместить на ней объекты повседневного и периодического обслуживания. В рамках общего концептуального решения жилого района, в котором расположен планируемый элемент, даны предложения по размещению вышеупомянутых объектов, а также- объектов периодического обслуживания. Радиус доступности данных объектов для жителей проектируемой застройки составит:

Радиусы доступности не превышают:

Детские дошкольные учреждения – 300 м.

Школа – 500 м.

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

### **3. Положения об очерёдности планируемого развития территории.**

#### **3.1. Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения.**

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 13

I этап строительства										
№ п/п	№ секции на плане	Наименование объекта капитального строительства	Этажность (кол-во этажей)	Общая площадь квартир (кв.м)	Расчётная норма жил. обеспе- ченности (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 14

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 15

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 16

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

### **3.2. Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

Очерёдность строительства объектов инженерной инфраструктуры не может быть всецело связана с территорией земельных участков, образуемых для осуществления строительства по каждому из четырёх этапов, так как все точки подключения к городским сетям ресурсобеспечения расположены вне территории проектирования. Помимо строительства всех инженерных сетей, попадающих в соответствующие площадки этапов строительства, может понадобиться строительство сетей на смежных участках, образуемых в рамках настоящего проекта. Кроме того, для строительства проездов и инженерных сетей могут понадобиться дополнительные площадки для складирования строительных материалов и конструкций, для складирования отваленного грунта.

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

Расчёт потребности в водообеспечении и водоотведении в соответствии с этапами строительства выполнен в разделе 2.4. настоящей записки.

### **3.3. Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

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

Основной въезд при строительстве первого этапа будет осуществляться с южной стороны, для чего будет использоваться смежный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1308.

Первоначальное подключение системы внутриквартальных проездов к улице районного значения Калинина организуется на территории смежного участка 61:46:0010502:1308. В отведённый период строительства первого этапа должны быть построены все внутриквартальные проезды, разворотные площадки, парковки и тротуары, которые расположены в границах образуемых земельных участков с условными номерами 1121:3У1, 1121:3У2.

На втором этапе строительства использование системы проездов, обслуживающих юго-восточный жилой дом, в целях проезда строительной техники недопустимо. Поэтому с территории участка 61:46:0010502:1308 организуется ещё один въезд на территорию второго этапа строительства, для которой образован участок с условным номером 1121:3У3.

На третьем этапе строительства будет построена вся система проездов, запроектированная в границах образуемого земельного участка с условным номером 1121:3У4. Проезд к стройплощадке будет осуществляться с севера.

На четвёртом этапе должна быть построена вся система проездов, лежащих в границах образуемого участка с условным номером 1121:3У5. Проезд к стройплощадке будет осуществляться с северной стороны.

Строительство всех автопарковок, нанесение разметки на проезжие части, установка дорожных указателей осуществляется также поочерёдно. Границы придомовых территорий определены таким образом, чтобы полностью и с небольшим запасом обеспечить все парковочные места, требуемые по расчёту, – каждому жилому дому.

### **3.3. Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

На территории проектирования не предусматривается строительства объектов социальной инфраструктуры. Необходимые сведения, касающиеся организации системы общественного обслуживания на данной территории, содержатся в разделах 2.3 и 2.7 настоящей записки.

### **3.4. Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.**

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

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

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

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

### 3.5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 17

№ 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 планируемым 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,	га	1,20	
	В т.ч. гостевых:	га	0,06	
	Площадь внутриквартальных проездов	га	1,52	
	-Площадь зеленых насаждений жилых зон (с учётом пешеходных дорожек)	га	2,09	
	Благоустройство дворовой территории, в т.ч.:	га	0,51	
	- площадки отдыха взрослого населения, совмещённые с площадками отдыха детей дошкольного возраста	га	0,16	
	- площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	га	0,08	
	- площадки для хозяйственных целей	га	0,02	
	- 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	