

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. УШИНСКОГО, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ С КН 61:46:0011601:4843, 61:46:0011601:5380,  
61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5379 ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ I



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

в границах: ул. Ушинского, ул. Луначарского и земельных участков с КН  
61:46:0011601:4843, 61:46:0011601:5380, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5379  
города Батайска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
1.1	Чертеж планировки территории: красные линии (существующие), границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:500
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития	-

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

## **СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.**

### **ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** **ВВЕДЕНИЕ.**

#### **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ** **ТЕРРИТОРИИ**

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ

1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

#### **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ** **ТЕРРИТОРИИ**

#### **РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ** **ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО** **РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ

3.2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### **ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ** **ТЕРРИТОРИИ**

2.1 ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: КРАСНЫЕ ЛИНИИ (УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ),  
ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА, ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

**СПРАВКА  
ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

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

**ЧАСТЬ 1.**  
**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ**  
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории	га	1,99	
	Площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала), в т.ч.:	га	1,99	
	зон жилого назначения (№№ 1.1, 1.2);	га	0,71	
	зон общественно-делового назначения;	га	0,92	
	территорий общего пользования	га	0,36	
2.	Из общей территории квартала - территории зеленых насаждений,	га	0,24	
	в том числе:			
	озеленение зон жилого назначения	га	0,24	
3.	Из общей территории:			
	земли до разграничения собственности;	га	0,04	
	земли муниципальной собственности;	га	0,32	

	земли частной собственности	га	1,63	
4.	Из общей территории: зон планируемого размещения объектов: местного значения (№№ объекта 1.1, 1.2)	га	0,71	
5.	Численность населения	человек	372*	
6.	Плотность населения	чел/га	223	жилобеспеченно сть 40 кв.м/чел.
7.	Общая площадь жилого фонда	кв.м.	14880	Принята максимальная площадь квартир, которая может быть уменьшена на следующих этапах проектирования
8.	Плотность жилого фонда	м²/га	7477*	
9.	Коэффициент застройки		0,25	
10.	Коэффициент плотности застройки		1,8	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Социальная инфраструктура*				
11.	Объект капитального строительства, предназначенный для среднего общего образования (школы, лицеи, гимназии, художественные и иные организации,	мест	41	сущ



	осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)			
12.	Объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады)	мест	27	сущ.
Транспортная инфраструктура				
13.	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения: - автостоянка (№ объекта 1.2); - в границах квартала временного хранения: - в границах квартала - за границами квартала	машино- мест	338  138 104 34  200 24 176	в радиусе доступности не более 800 м     в радиусе доступности не более 800 м

\* Техничко-экономические показатели уточняются на стадии разработки проектной документации, при этом устанавливаемые показатели не могут быть ниже или выше нормированных предельных показателей.

## 1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество *
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	110,0
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	103,0
3.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	куб.м/час	87,0
4.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Гкал/час	0,64
5.	Электроснабжение	Расчетная мощность	МВт	0,43

\* Уточняются на последующих этапах проектирования

### 1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	№ уч-ка	№ по ПП	Наименование объекта капитального строительства	Этажность, min-max	Площадь застройки, max, м <sup>2</sup>	Общая площадь (в том числе общая площадь квартир) min-max, кв.м	Площадь участка, <u>нормативная</u> Фактическая, га	Насел ение, чел	Примечания
						Общая площадь встроено- пристроенных помещений, min-max, м <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения									
1.	61:46:0011601:5379	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше	15-22*	1364,00*	<u>26483,00(14880,00)*</u> -	<u>0,7112</u>	372*	жилищная обеспеченность – 40 м <sup>2</sup> /чел

2.		1.2	Автостоянка	1-2*	880,0*	<u>1760,00*</u> -			
			<b>Всего:</b>		2244,0*	<u>28243,00(14880,00)*</u> -	0,7112	372*	

\*параметры уточняются при проектировании

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max	Площадь застройки, min-max, кв.м	Общая площадь, min-max, кв.м	Площадь участка, <u>нормативная</u> Фактическая, min-max га	Примечание
				Количество этажей (в том числе подземных) , min-max		Общая площадь подземной части, min-max, кв.м		
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения (существующие)								

3.	61:46:0011601:5380	-	Производственная база	<u>1-2</u> 1-2(0)	1194,60	<u>1654,70</u> -	<u>-</u> 0,7127	
4.	61:46:0011601: 4842	-	Производственная база	<u>1</u> 1(0)	300,00	<u>300,00</u> -	<u>-</u> 0,1430	

5.	61:46:0011601:4259	-	Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)	<u>2</u> 2(0)	131,70	<u>250,00</u> -	<u>-</u> 0,0118	
6.	61:46:0011601:4260	-	Банковская и страховая деятельность; обеспечение занятий спортом в помещениях, деловое управление; магазины	<u>3</u> 3(0)	239,70	<u>646,60</u> -	<u>-</u> 0,0258	

			<b>Bcero:</b>		1866,00	<u>2851,30</u> -	0,8933	
--	--	--	---------------	--	---------	---------------------	--------	--

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектирование*	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	61:46:0011601:5379	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше	I	II	-	
2.		1.2	Автостоянка	I	II	-	

Примечания: \*при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.



**РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

№	X	Y
1	411 796.50	2 205 450.21
2	411 844.33	2 205 643.84
3	411 846.10	2 205 651.04
4	411 846.37	2 205 652.12
5	411 828.45	2 205 655.60
6	411 794.17	2 205 662.26
7	411 788.06	2 205 662.95
8	411 756.16	2 205 669.15
9	411 746.35	2 205 671.09
10	411 737.99	2 205 642.98
11	411 738.38	2 205 642.91
12	411 735.58	2 205 626.56
13	411 723.54	2 205 556.24
14	411 723.32	2 205 555.06
15	411 724.70	2 205 554.66
16	411 710.34	2 205 471.40
17	411 722.45	2 205 469.40
18	411 722.12	2 205 467.23
19	411 784.45	2 205 452.66
Площадь = 19901 кв.м		

**3.2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Каталог координат характерных точек  
 границ зон планируемого размещения объектов  
 капитального строительства

№	X	Y
1	411 784.45	2 205 452.66
2	411 722.12	2 205 467.23
3	411 722.45	2 205 469.40
4	411 710.34	2 205 471.40
5	411 724.70	2 205 554.66
6	411 723.32	2 205 555.06
7	411 723.54	2 205 556.24
8	411 743.28	2 205 552.89
9	411 743.82	2 205 556.00
10	411 774.07	2 205 549.86
11	411 785.46	2 205 547.24
12	411 797.69	2 205 544.64

13	411 804.08	2 205 543.20
1	411 784.45	2 205 452.66
ПЛОЩАДЬ = 7112 кв.м		

**ЧАСТЬ 2.**  
**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ**  
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**