

**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  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ II



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 территории.	-

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<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 2.

### ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

#### ВВЕДЕНИЕ

#### **РАЗДЕЛ 1.** АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА

1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНительно К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

#### **РАЗДЕЛ 2.** ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

**РАЗДЕЛ 3.** 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, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

### 3.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

### 3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### 3.7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

### 3.8. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ.

## **РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ**

## **РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

## **РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## **РАЗДЕЛ 7. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

2.1. КАРТА (ФРАГМЕНТ КАРТЫ) ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

2.2. СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.

2.3. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.4. ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

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.

2.6. СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ И ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЫ ТЕРРИТОРИИ.

2.7. СХЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

## **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 МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ**  
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГрК РФ.

Разработка Проекта выполнена на основании следующих нормативно-правовых, технических и регулирующих документов\*:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021);
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;
- Генеральный план города городского округа «Город Батайск», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (с Изменением № 2);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022)

---

\* для отдельных разделов проекта ссылки на нормативные правовые документы специализированного использования указаны непосредственно в данных разделах.



## **РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

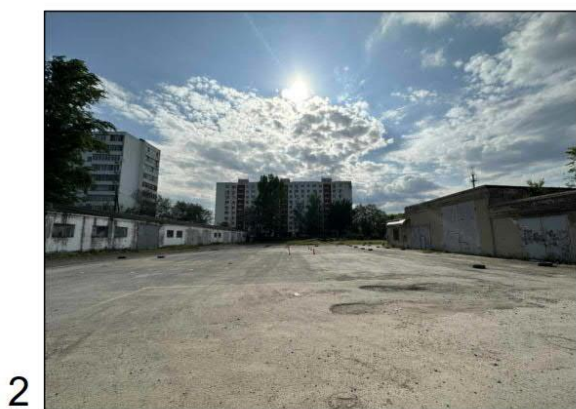
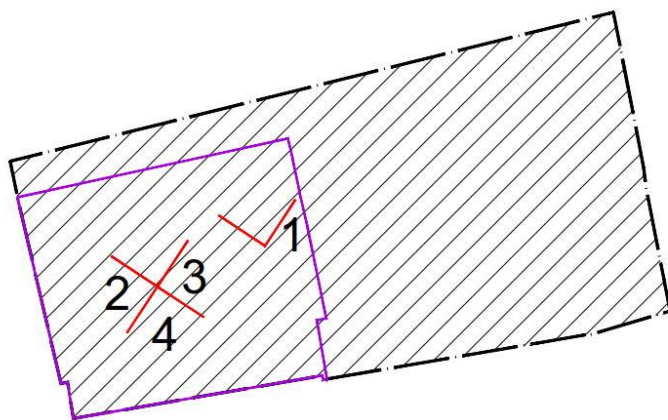
### **1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА**

Территория расположена в центральной части города в границах кадастрового квартала 61:46:001160 и ограничена:

- с севера – ул. Ушинского;
- запада – ул. Ушинского;
- с юга – внутриквартальным проездом в жилой застройке вдоль южных границ земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011601:5379, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5380;
- с востока – ул. Луначарского.

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет 1,99 га.

**СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**  
**(ФОТОФИКСАЦИЯ МЕСТА)**



## 1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Краткие сведения о климате СП 131.13330.2020 Строительная климатология СНиП 23-01-99\*.

В соответствии со строительной картой климатического районирования для строительства территория проектирования относится к району III В. Климат характеризуется неустойчивой, умеренно мягкой и обычно малоснежной зимой с частыми оттепелями и теплым, часто жарким и засушливым летом.

Самым холодным месяцем является январь, а теплым – июль. Среднегодовая температура воздуха равна 10°C. Абсолютный максимум температуры равен 40°C, абсолютный минимум -33°C.

### 1.2.1. Климатические параметры холодного периода года

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченность ю		Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, °С, обеспеченность ю		Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,94	Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °С
0,98	0,92	0,98	0,92			
-25	-23	-21	-18	-8	-33	6,1

Продолжительность, сут, и средняя температура воздуха, °С, периода со средней суточной температурой воздуха					
0°C		8°C		10°C	
продолжительность	средняя температура	продолжительность	средняя температура	продолжительность	средняя температура
96	-2,7	167	0,0	183	0,8

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца, %	Количество осадков за ноябрь - март, мм	Преобладающее направление ветра за декабрь - февраль	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с	Средняя скорость ветра, м/с, за период со средней суточной температурой воздуха 8°C
85	80	257	В	5,5	4,2

### 1.2.2. Климатические параметры теплого периода года

Барометрическое давление, гПа	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,95	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,98	Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С	Абсолютная максимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца, °С
1006	27	31	29,1	40	11,9

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца, %	Количество осадков за апрель- октябрь, мм	Суточный максимум осадков, мм	Преобладающее направление ветра за июнь- август	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль, м/с
59	43	334	100	В	0,0

### 1.2.3. Средняя месячная и годовая температуры воздуха, °С

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-3,8	-3,0	2,4	10,9	17,1	21,3	23,5	22,8	16,8	9,6	3,4	-1,2	10,0

### 1.2.4. Максимальная суточная амплитуда температуры воздуха в июле - 20°С

### 1.2.5. Среднее месячное и годовое парциальное давление водяного пара, гПа

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
4,4	4,4	5,7	8,3	11,9	15,1	16,5	15,2	12,2	9,2	6,8	5,3	9,6

### 1.2.6. Климатические параметры для проектирования отопления, вентиляции и кондиционирования

Период года	Барометрическое давление, гПа	Параметры А			Параметры Б			Средняя суточная амплитуда температуры воздуха, °С
		температура воздуха, °С	удельная энтальпия, кДж/кг	скорость ветра, м/с	температура воздуха, °С	удельная энтальпия, кДж/кг	скорость ветра, м/с	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Теплый	1006	27	$t=48,4 - 52,6$	1	31	60,6	1	11,9
Холод- ный		-8	По расчету или графически по <i>i-d</i> - диаграмме, принимая температуру воздуха параметра А и относительную влажность воздуха по <u>таблице 3.1,</u> <u>графа 16</u>	5,5	-18	По расчету или графически по <i>i-</i> <i>d</i> -диаграмме, принимая температуру воздуха параметра Б и относительную влажность воздуха по <u>таблице 3.1,</u> <u>графа 16</u>	5,5	6,1

### 1.2.7. Средняя и максимальная суточная амплитуда температуры наружного воздуха

Амплитуда температуры средняя по месяцам (верхнее значение), максимальная по месяцам (нижнее значение), °С											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
5,7	6,3	7,7	10,4	11,3	11,4	11,9	12,1	11,5	9,0	6,2	5,2
23,5	19,6	17,9	20,3	20,0	19,5	19,5	18,7	19,1	21,9	16,9	24,3

Среднегодовое количество осадков составляет 548 мм, из них на летний период приходится 300-350 мм. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Высота снежного покрова в среднем составляет 11-12 см. В течение холодного периода высота снега неравномерна, увеличивается с момента образования устойчивого снежного покрова.

Ветровой режим складывается под воздействием широтной циркуляции. В течение всего года преобладают ветры восточного направления, но особенно в холодный период (33-40 %). С июня по сентябрь повторяемость восточных ветров уменьшается. Увеличивается повторяемость ветров северо-восточных, северных и западных направлений, но преобладание восточного направления сохраняется.

Средняя годовая скорость ветра равна 6,4 м/сек. Максимальная среднемесячная скорость равна 7-8 м/сек и наблюдается в холодный период года, как правило это ветры восточного направления. Штили в среднем составляют 5-14 % в месяц от общего числа наблюдений за ветром. Наибольшее их число наблюдается летом (10-14 %), наименьшее – зимой (5-7 %).

На территории нередко сильные ветры, метели, ливневые дожди, град, шквалы и гололед, являющиеся опасными явлениями погоды, т.к. они ставят под угрозу жизнь человека или наносят значительный экономический ущерб.

Абсолютная влажность имеет годовой ход, соответствующий параллельному ходу температуры. Относительная влажность воздуха в районе высокая. Среднегодовая влажность составляет 72-73%. К особым метеорологическим явлениям относятся пыльные бури. Возникают они чаще всего в утренние часы, достигают максимального развития к полудню и прекращаются к вечеру.

Число влажных дней (с относительной влажностью более 80 %) в среднем составляет 97 за год. Число сухих дней (с относительной влажностью менее 30 %) в среднем равно 63 за год.

### 1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**1.3.1.** В настоящее время вся территория проектирования представляет собой сложившейся квартал смешанной общественно-деловой застройки ограниченный: ул. Ушинского, ул. Луначарского, внутриквартальным проездом в жилой застройке вдоль южных границ земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011601:5379, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5380, 61:46:0011601:4843.

Территория проектирования со всех сторон окружена существующей жилой застройкой.

Согласно кадастровому плану территории в границах проекта планировки территории расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:5379 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью – 7112 м<sup>2</sup>, предполагаемый к жилой застройке, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Луначарского.

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:5522 с видом разрешенного использования: «земельные участки (территории) общего пользования», находящийся в собственности публично-правовых образований, площадью 3173 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:5380 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью 7127 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4842 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью 1430 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4843 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью 270 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4259 с видом разрешенного использования: «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)» площадью 118 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4260 с видом разрешенного использования: «банковская и страховая деятельность; обеспечение занятий спортом в помещениях, деловое управление; магазины» площадью 258 м<sup>2</sup>;

- объект капитального строительства с кадастровым номером 61:46:0011601:4257, назначение «нежилое здание», общая площадь 6,9 м<sup>2</sup>;

– объект капитального строительства с кадастровым номером 61:46:0011601:4269, назначение «нежилое здание», общая площадь 646,6 м<sup>2</sup>.

**1.3.2.** Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

В соответствии со сведениями Единого государственного кадастра недвижимости на территории проектирования расположены следующие ЗОУИТ:

- **61:00-6.1282** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6) (Охранная зоны воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-1-БТ-2)»;
- **61:00-6.1280** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)»;
- **61:00-6.1277** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6)»;
- **61:00-6.1378** «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»;
- **61:46-6.821** «Охранная зона распределительного пункта №4, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ушинского 9б»;
- **61:46-6.261** «Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-19 от РП-4, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ушинского, ул. Луначарского».

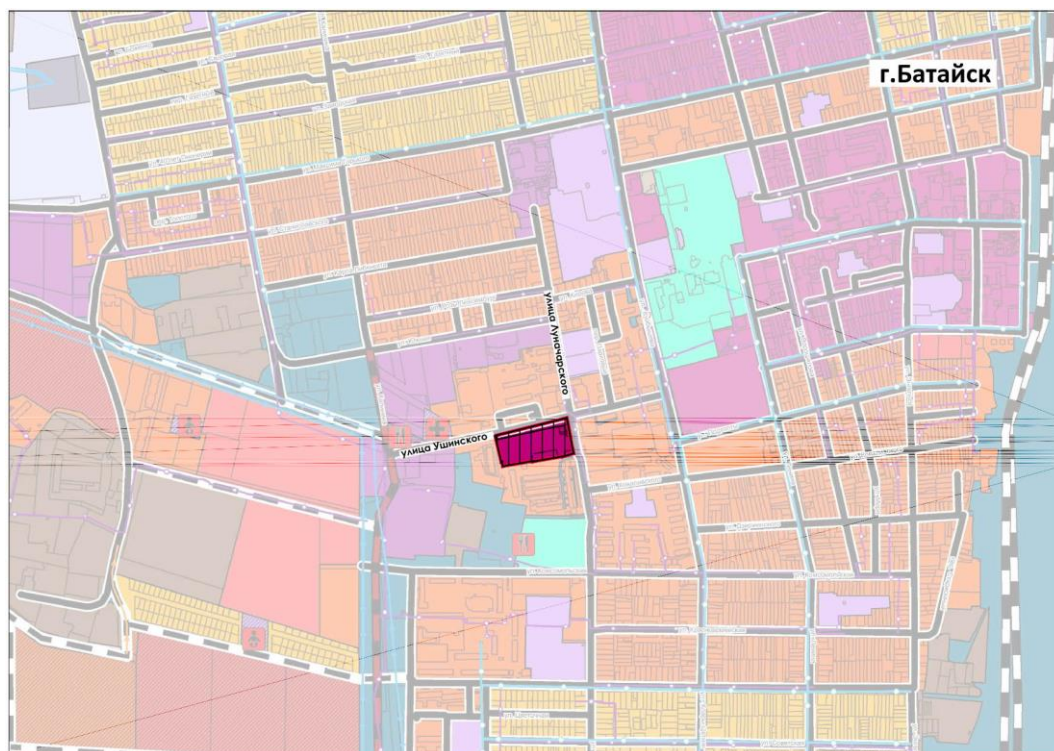
#### **1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Проект выполнен в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа «Город Батайск» (далее - Генеральный план г.Батайска), утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 и в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Батайск» (далее – Правила г.Батайска), утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции).

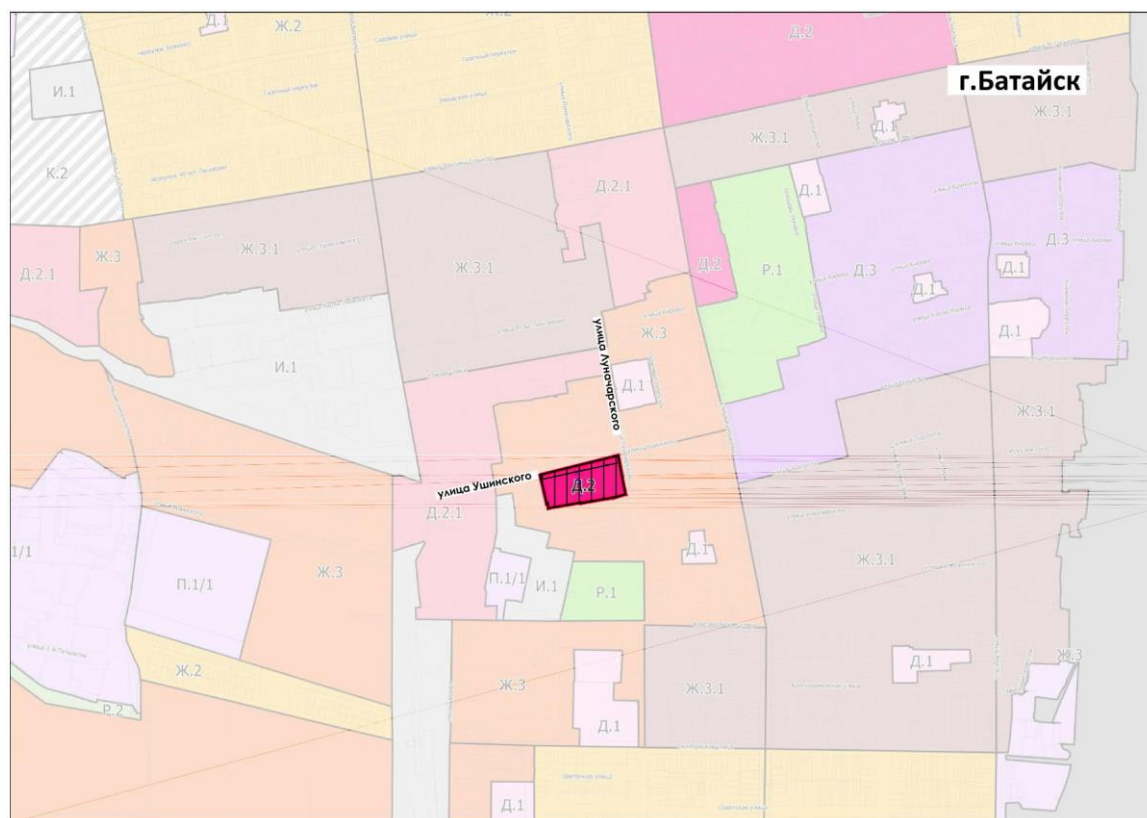
**1.4.1.** В соответствии с Генеральным планом г. Батайска рассматриваемая территория включена в следующие функциональные зоны:

- существующая зона смешанной и общественно-деловой застройки.





**1.4.2.** В соответствии с Правилами г. Батайска территории проектирования расположена в границах территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2).





Согласно ст.32 Правил г. Батайска для зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) установлен следующий градостроительный регламент:

1. Зона Д.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
<b>Код и наименование вида разрешённого использования</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</b>	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены

3.3 Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены

3.9.2 Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены

4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
11.1 Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 12.0.1 - 12.0.2</a>	Не установлены

12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
<b>Условно разрешённые виды использования</b>		<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
<b>Код и наименование вида разрешённого использования</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</b>	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха

2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи

3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены

3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3.Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены



11.2 Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	Не установлены
11.3 Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не установлены

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны Д.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв.м.**
		2.3	200 кв.м. для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги,	все	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
	проезда, м.		
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)  5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 ****
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогатель- ным видам разрешённого использова- ния	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения, %	все	В соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.5.1, 3.7, 3.9.1, 3.9.2, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.1, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.6.1, 4.6,	0,6

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		9.3	
		прочие	не подлежит установлению
6.4	минимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.5.1 (кроме ДООУ)	1,5
		3.5.1 (ДООУ)	1,6
		прочие	не подлежит установлению

\* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\* При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

\*\*\*\*В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

5. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

## 1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ порядок инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, а также

случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) утверждены Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В соответствии с указанными Правилами достаточность материалов инженерных изысканий определяется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории. Инициатором составляется проект задания на выполнение инженерных изысканий и направляется одновременно с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, лицу, принимающему решение о подготовке документации по планировке территории.

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) также утвержден перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В указанный перечень входят следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания.

Подготовка документации по планировке территории (проекта 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 осуществляется в соответствии со следующими материалами и результатами инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания, выполнены ООО «Гео Плюс» в 2023 году.

## **РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **2.1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**

Территория расположена в центральной части города в границах кадастрового квартала 61:46:001160, состоит из земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:5379 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью – 7112 м<sup>2</sup>, предполагаемый к жилой застройке, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Луначарского.

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:5522 с видом разрешенного использования: «земельные участки (территории) общего пользования», находящийся в собственности публично-правовых образований, площадью 3173 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:5380 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью 7127 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4842 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью 1430 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4843 с видом разрешенного использования: «для эксплуатации производственной базы», находящийся в частной собственности, площадью 270 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4259 с видом разрешенного использования: «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)» площадью 118 м<sup>2</sup>;

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:4260 с видом разрешенного использования: «банковская и страховая деятельность; обеспечение занятий спортом в помещениях, деловое управление; магазины» площадью 258 м<sup>2</sup>;

ограничена:

- с севера – ул. Ушинского;

- запада – ул. Ушинского;

- с юга – внутриквартальным проездом в жилой застройке вдоль южных границ земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011601:5379, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5380, 61:46:0011601:4842;

- с востока – ул. Луначарского.

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет 1,99 га.

Проектные решения основываются на следующих основных принципах:

- создание открытых парковых пространств
- формирование закрытых дворовых кварталов
- исключение визуальных преград в квартирах
- ориентация с учётом ветрового комфорта

### **Цели подготовки документации по планировке территории**

Подготовка проектов планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

### **Требования к развитию планируемой территории**

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана г. Батайска рассматриваемая территория расположена в существующей зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

Развитие территории подразумевает выполнение следующих градостроительных задач:

1. развитие жилищного строительства с объектами обслуживания на участке с кадастровым номером 61:46:0011601:5379, в том числе установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства и определение характеристик планируемого развития;
2. определение границы элемента планировочной структуры.

### **Определение границ элемента планировочной структуры**

В соответствии с пунктом 35 части 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно приказу Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр (ред. от 13.05.2021) утверждены следующие виды элементов планировочной структуры:

1. Район;
2. Микрорайон;
3. Квартал;
4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;
5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

6. Территория транспортно-пересадочного узла;
7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;
8. Улично-дорожная сеть;
9. Территория виноградно-винодельческого терруара.

Согласно п.3.16а СП 42.13330.2016 квартал - элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п. 3.17 СП 42.13330.2016.).

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п. 11 ст. 1 ГрК РФ).

В соответствии с п.5.4 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*<sup>1</sup> (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019) квартал и микрорайон - основные элементы планировочной структуры застройки в границах красных линий или других границ, размеры территорий которых составляют до 5 га и до 60 га соответственно. В микрорайоне, квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории.

Существующая красная линия, отделяющая территорию квартала от территории общего пользования, утверждена постановлением Администрации города Батайска от 12.09.2022 №85 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки».

С учетом утвержденной ранее красной линии, которая обозначает границы существующих территорий общего пользования, а также принимая во внимание существующую улично-дорожную сеть, по ним предлагается установить границы элемента планировочной структуры. Так как площадь планируемого элемента планировочной структуры составляет – **1,99 га**, что менее 5 га, то в согласно СП 42.13330.2016 ему соответствует определение **элемента планировочной структуры – квартал**.

### **Планировочное и объемно-пространственное решение**

Проектом предусмотрено размещение двухсекционного жилого дома переменной этажности бизнес-класса и двухуровневой открытой парковки.

Подъезды к жилому дому осуществляются со существующей улично-дорожной сети, въезд на территорию осуществляется с ул. Ушинского с учетом доступности участка для маломобильных групп населения.



В соответствии с п.8.1. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» к планируемому жилому дому (класса функциональной пожарной опасности Ф1.3) высотой более 28 м подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с двух продольных сторон. В соответствии с вариантом планировочных решений №1, разработанным в составе обосновывающей части проекта планировки территории, подъезд пожарных автомобилей может быть осуществлен только с одной продольной стороны. На последующих этапах проектирования будут разработаны специальные технические условия на обеспечение пожарной безопасности.

Ширина пожарного проезда, согласно п.8.6. СП 4.13130.2013, составляет 6 м. Расстояние от внутреннего края пожарных проездов до стен здания составляет 8-10 м, что соответствует требованиям п.8.8. СП 4.13130.2013.

Домовая и придомовая территории озеленены и благоустроены.

## **2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, социальной и транспортной инфраструктуры определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного в графической части.

Основным фактором, повлиявшим на размещение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, стали варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки, один из которых лег в основу предложенной структуры. Планировочная организация и объемно-пространственная композиция планируемой территории принята исходя из параметров планируемой и сложившейся прилегающей застройки, и учитывает основные визуальные направления и восприятия планируемой застройки в контексте с окружающим ландшафтом.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывают размещение ЗОУИТ и накладываемые ими ограничения.

## **2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в рамках разработки документации по планировке территории, учитываются требования Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ – основного технического регламента в сфере строительства.

Настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации, в том числе требования:

- механической безопасности;
- пожарной безопасности;
- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- энергетической эффективности зданий и сооружений;
- безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

В результате идентификации комплекса проектируемых зданий и сооружений по признаку, предусмотренному указанным ФЗ, они отнесены к нормальному уровню ответственности.

Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований настоящего Федерального закона и требований стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 настоящего Федерального закона перечни, или требований специальных технических условий.

Подробнее о требованиях к зданиям и сооружениям по разделам:

### **Требования механической безопасности**

Строительные конструкции и основание здания (сооружения) предусматриваются такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- разрушения всего здания, сооружения или их части;
- деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

## **Требования пожарной безопасности**

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, а также чтобы в случае возникновения пожара соблюдались следующие требования:

- сохранение устойчивости здания или сооружения, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других действий, направленных на сокращение ущерба от пожара;
- ограничение образования и распространения опасных факторов пожара в пределах очага пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения;
- эвакуация людей (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания или сооружения;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей и сокращению наносимого пожаром ущерба имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Для обеспечения пожарной безопасности здания или сооружения в проектной документации одним из способов, указанных в части 6 статьи 15 Федерального закона, обосновываются:

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания или сооружения до ближайшего здания, сооружения или наружной установки (для линейных сооружений - расстояние от оси трассы до населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных объектов, лесных массивов, расстояние между прокладываемыми параллельно друг другу трассами линейных сооружений, размеры охранных зон);
- принимаемые значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
- принятое разделение здания или сооружения на пожарные отсеки;
- расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противоподымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, расположение и габариты эвакуационных выходов;

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты;

- меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, параметры систем пожаротушения, в том числе наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения;

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения в процессе их строительства и эксплуатации.

### **Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях**

Здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий, проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения опасные природные процессы и явления и (или) техногенные воздействия не вызывали последствий, указанных в статье 7 настоящего Федерального закона, и (или) иных событий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

### **Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях**

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по следующим показателям:

- качество воздуха в жилых и иных помещениях зданий и сооружений;
- качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- инсоляция и солнцезащита помещений жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- естественное и искусственное освещение помещений;
- защита от шума в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- микроклимат помещений;
- регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;

- уровень вибрации в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях;
- уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях.

### **Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями**

Здания и сооружения проектируются таким образом, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, благоустраивается таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

### **Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения**

Жилые здания, объекты инженерной инфраструктуры проектируются таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

### **Требования энергетической эффективности зданий и сооружений**

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации обеспечивалось эффективное использование энергетических ресурсов и исключался нерациональный расход таких ресурсов.

### **Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду**

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

### **Требования к обеспечению инсоляции и солнцезащиты**

Здания комплекса проектируются таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.

Выполнение соответствующих требований должно быть обеспечено мерами по ориентации жилых помещений по сторонам света, а также мерами конструктивного и планировочного характера, в том числе по благоустройству прилегающей территории.

### **Требования к обеспечению освещения**

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях с постоянным пребыванием людей обеспечивается естественное или совмещенное, а также искусственное освещение, а в подземных этажах - искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях, в которых по условиям осуществления технологических процессов исключена возможность устройства естественного освещения, обеспечивается искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

### **Требования к обеспечению защиты от шума**

Размещение зданий и сооружения на проектируемой территории, проектные значения характеристик строительных конструкций, характеристики принятых в проектной документации типов инженерного оборудования, предусмотренные в проектной документации мероприятия по благоустройству прилегающей территории обеспечивают защиту людей от:

- воздушного шума, создаваемого внешними источниками (снаружи здания);
- воздушного шума, создаваемого в других помещениях здания или сооружения;
- ударного шума;
- шума, создаваемого оборудованием;
- чрезмерного реверберирующего шума в помещении.

В здании и сооружении, которые могут являться источником шума, приводящего к недопустимому превышению уровня воздушного шума на территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения, предусматриваются меры по снижению уровня шума, источником которого является это проектируемое здание или сооружение.

Защита от шума должна обеспечиваться:

- в помещениях жилых зданий и встроенных и пристроенных помещений общественного назначения;
- в границах территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения.

В помещениях и на открытых площадках, где от различимости звука, создаваемого средствами радиоповещения, может зависеть безопасность людей, предусматриваются меры по обеспечению оптимального уровня громкости и различимости звука.

### **Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями**

Проектная документация разрабатывается таким образом, чтобы была сведена к минимуму вероятность наступления несчастных случаев и нанесения

травм людям (с учетом инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при перемещении по зданию или сооружению и прилегающей территории в результате скольжения, падения или столкновения.

Для обеспечения свободного перемещения людей, а также возможности эвакуации больных на носилках, инвалидов, использующих кресла-коляски, и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения предусматривается достаточная ширина дверных и не заполняемых проемов в стенах, лестничных маршей и площадок, пандусов и поворотных площадок, коридоров, проходов между стационарными элементами технологического оборудования производственных зданий и элементами оснащения встроенных общественных помещений.

Проектные решения зданий и сооружений комплекса, в целях обеспечения доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения обеспечивают:

- досягаемость ими мест посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, мест обслуживания и мест приложения труда указанных групп населения.

В проектной документации предусматриваются меры по предотвращению наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате взрывов, в том числе:

- соблюдение правил безопасности устройства систем отопления, горячего водоснабжения, газоиспользующего оборудования, дымоходов, дымовых труб, резервуаров и трубопроводов для воспламеняющихся жидкостей и газов;
- соблюдение правил безопасной установки теплогенераторов и установок для сжиженных газов;
- регулирование температуры нагрева и давления в системах горячего водоснабжения и отопления;
- предотвращение чрезмерного накопления взрывоопасных веществ в воздухе помещений, в том числе путем использования приборов газового контроля.

Компоновочные решения по размещению объектов капитального строительства, как с точки зрения объемно-пространственного расположения, так и обеспечения доступа, входов-выходов, а также перемещения по территории жилого комплекса, **выполнены с учетом соответствующих действующих технических регламентов и обеспечивают комфортные и безопасные проживание и эксплуатацию.**

## **2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ**

Проектируемая жилая застройка не относится к категории мест, проектируемых в качестве специализированных мест проживания инвалидов, а также к категории домов жилищного фонда социального использования, тем не менее, на следующих этапах проектирования жилого комплекса, будет

предусмотрен комплекс мероприятий по созданию комфортной среды для маломобильных групп населения (далее - МГН).

К числу указанных мероприятий относятся:

- благоустройство участка (территории) с обеспечением доступности маломобильных посетителей и отсутствием пространственно-средовых барьеров, пандусами для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой и ограждениями на перепадах отметок пешеходных поверхностей вокруг опасных мест и нависающих препятствий;

- визуальные средства информации, предусматривающие носители информации в виде зрительно различимых текстов, знаков, символов, световых сигналов и обеспечивающих для МГН своевременное ориентирование в пространстве, способствующих безопасности и удобству передвижения, а также информирующих о свойствах среды жизнедеятельности;

- достаточные габариты (размеры) элементов архитектурной среды (предметов и пространств) обеспечивающие передвижение, присутствие и эвакуацию лиц, относящихся к маломобильным группам населения, в том числе и специализированные места стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, имеющее увеличенные габаритные размеры для беспрепятственного доступа инвалида к автомобилю, посадки и высадки из него;

- доступные для МГН здания и сооружения с реализацией комплекса архитектурно-планировочных, инженерно-технических, эргономических, конструктивных и организационных мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения доступности и безопасности для МГН этих зданий и сооружений;

- зоны предоставления услуг (обслуживания) во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения;

- тактильно-контрастные наземные и напольные указатели, позволяющие инвалидам по зрению ориентироваться в пространстве путем осязания тростью, стопами ног или используя остаточное зрение;

- универсальные кабины уборных во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения, предназначенные для использования инвалидом на кресле-коляске или слепым с сопровождающим лицом, оборудованная унитазом, умывальником и другими принадлежностями.

В проекте жилых домов на следующих этапах проектирования планируются проектные решения, которые будут обеспечивать повышенное качество среды обитания МГН с соблюдением:

- досягаемости ими кратчайшим путем мест целевого посещения и беспрепятственности перемещения внутри зданий и сооружений, а также на территории;

- безопасности путей движения (в том числе эвакуационных и путей спасения), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда МГН;

- эвакуации людей из здания или в безопасную зону до возможного нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов;

- своевременного получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и обучающем процессе и т.д.;

- удобства и комфорта среды жизнедеятельности для всех групп населения.



В проектируемых жилых домах подъезды и стоянки (парковки) для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, пешеходные маршруты и места отдыха, должны быть адаптированы к возможностям инвалидов и других МГН.

Вход на территорию жилых домов оборудуется доступными для МГН элементами информации об объекте.

В проектной документации на жилые дома предусматриваются условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330. Пешеходные пути должны иметь непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, остановочными пунктами пассажирского транспорта общего пользования.

Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц предусматривается из твердых материалов, и ровным, не создающим вибрацию при движении по нему.

Покрытие из плитки или брусчатки имеют толщину швов между элементами покрытия не более 0,01 м. Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия, не предусматривается.

Ширина лестничных маршей внешних лестниц на участках проектируемых зданий и сооружений не менее 1,35 м.

При расчетном перепаде высоты в 3,0 м и более на пути движения, вместо пандуса предполагается применять подъемные устройства - подъемные платформы или лифты, доступные для инвалидов на кресле-коляске и других МГН.

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, размещаются вблизи входа в жилые дома (не далее 100м) и организации доступные для инвалидов (не далее 50м).

Встроенные, в том числе подземные, стоянки транспортных средств имеют связь с функциональными этажами здания с помощью лифтов, приспособленных для перемещения инвалидов на кресле-коляске с сопровождающим лицом.

Разметка мест для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на кресле-коляске предусматривается размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

Во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения предусматривается минимум один вход, доступный для МГН.

В жилом многоквартирном здании доступными для МГН предусматриваются все подъезды.

Входные площадки при входах, доступных МГН, предусматриваются с навесами и водоотводом. Размеры входных площадок с пандусом - не менее 2,2х2,2м.

Пути движения к помещениям, зонам и местам обслуживания внутри здания предусматриваются в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания.

Ширина пути движения (в коридорах, галереях и т.п.) предусматривается не менее:

- при движении кресла-коляски в одном направлении – 1,5м,
- при встречном движении – 1,8м.

Высоты проходов по всей их длине и ширине не менее 2,1м в свету.

Дверные проемы без порогов и перепадов высот пола или с порогам с высотой или перепадами высот не более 0,014м.

Здания оборудуются пассажирскими лифтами, доступными для инвалидов и МГН, и/или подъемными платформами в целях обеспечения их доступа на этажи выше или ниже этажа основного входа в здание (первого этажа).

Применяются пассажирские лифты с размерами кабины, обеспечивающими размещение инвалида на кресле-коляске с сопровождающим лицом, не менее 1100х1400мм (ширина х глубина).

При этом лифты грузоподъемностью 630 и 1000 кг применяются с размерами кабины 1100х2100мм (ширина х глубина) или 2100х1100 мм.

На этажах зданий предусматриваются безопасные зоны, в которых инвалиды могут находиться до их спасения пожарными подразделениями.

Безопасные зоны предусматриваются в основном в холлах лифтов для транспортирования пожарных подразделений.

**РАЗДЕЛ 3.** 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, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

### **3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

#### **3.1.1. Характеристики планируемого развития территории**

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана г. Батайска рассматриваемая территория расположена в существующей функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами г. Батайска территории проектирования расположена в границах территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2).

В целях выполнения основных задач подготовки проекта планировки территории выделяем элемент планировочной структуры (квартал), в границах которого обозначаем зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

#### **3.1.2. Показатели численности населения**

В границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала) располагаются существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения, а также планируемый многоквартирный жилой дом (№ 1.1) и двухуровневая открытая парковка (№ 1.2).

Численность населения в планируемой к размещению жилой застройке принята в соответствии с расчетом:

$$14880/40 = \mathbf{372} \text{ человека, где}$$

14880 – максимальная площадь квартир жилой застройки в границах квартала, м<sup>2</sup>;

40 - норма площади квартиры в расчете на одного человека для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)»\*, м<sup>2</sup>/чел.

---

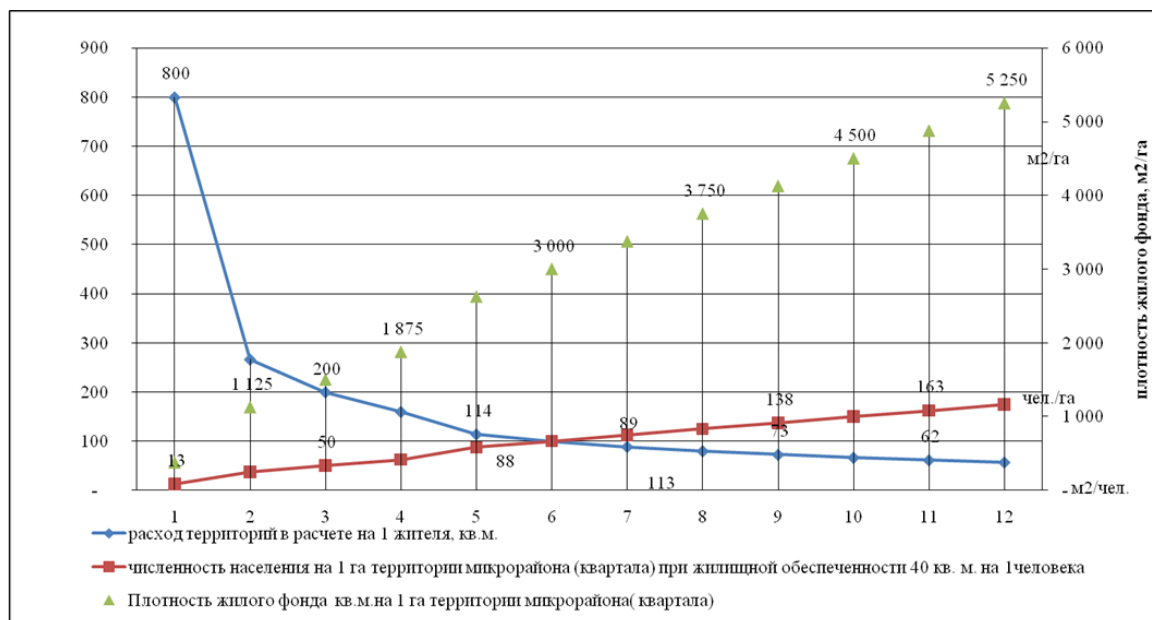
\* Согласно табл.2 ч.1.4 НПП г. Батайска установлены три возможных варианта жилищной обеспеченности – 20, 30 и 40 м<sup>2</sup>/чел., которые зависят от типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта. Учитывая проектную структуру жилищного

фонда с формулой заселения квартиры  $k=n+1$ ,  $k=n+2$ , где  $k$ -общее число жилых комнат в квартире,  $n$  – численность проживающих людей, проектом планировки территории планируемые жилые дома предлагается отнести к типу «Престижный (бизнес-класс)» с жилищной обеспеченностью - 40 м<sup>2</sup>/человека. При этом, согласно НГП г. Батайска, указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.

### 3.1.3. Плотность населения территории микрорайона (квартала)

Согласно ч.1.4 НГП г. Батайска, границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 3 м от линии застройки. Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.

Таблицы с показателями плотности жилищного фонда и населения, расходом территорий на 1 жителя микрорайона и на 1 м<sup>2</sup> жилого фонда, и номограммы при комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 40 м<sup>2</sup> на 1 человека приведены в приложениях 7-8 к НГП г. Батайска.



Согласно приложению 8 НПП г. Батайска представлена номограмма планировочных параметров микрорайона (квартала) при жилищной обеспеченности 40 м<sup>2</sup>/чел.

**Нормативная плотность населения микрорайона** при многоэтажной комплексной застройке при расчетной жилищной обеспеченности 40 м<sup>2</sup>/чел. - **225 чел/га.**

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (микрорайона);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (микрорайона).

Указанные нормативы застройки микрорайона (квартала) определены при комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности на 1 жителя - 40 м<sup>2</sup> как система взаимосвязанных показателей, учитывающих:

- расход территорий на 1 жителя;
- расход территорий на 1 м<sup>2</sup> жилого фонда;
- плотность фонда на 1 га территории микрорайона (квартала);
- коэффициент застройки;
- коэффициент плотности застройки.

Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). **В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.**

Расчетная территория по красным линиям жилых улиц (нетто) составляет: **1,67 га (16739 м<sup>2</sup>).**

**Проектная плотность населения составляет:**

372 чел. / 1,67 га = **223 чел./га** (не превышает нормативную 225 чел/га), где:

- 372 чел. – максимальная расчетная численность населения планируемого элемента планировочной структуры (квартала);

- 1,67 га – расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (квартала) (нетто).

### **3.1.4. Плотность застройки**

Согласно ч. 1.4 НПП г. Батайска максимальная плотность застройки микрорайона (квартала) принимается не выше 60%.

Плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (микрорайона);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (микрорайона).

Таблица Б.1 - Показатели плотности застройки участков функциональных зон

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0

Согласно примечанию к таблице Б.1 СП 42.13330.2016:

1. Для жилых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3. Границами микрорайонов (кварталов) являются красные линии.

### Коэффициент застройки

Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (микрорайона).

Согласно приложению Б (обязательному) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативный коэффициент застройки общественно-деловой зоны для многофункциональной застройки, – **1,0**.

Расчетный коэффициент застройки квартала:

$(2244 + 1866,0) / 16739 = \mathbf{0,25}$  (не превышает нормативный – 1,0), где:

- 2244 м<sup>2</sup> - площадь, занятая под планируемыми объектами капитального строительства в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала);

- 1866,0 м<sup>2</sup> - площадь, занятая под существующими объектами капитального строительства в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала);

Номер ЗУ	S застр.,м <sup>2</sup>
61:46:0011601:5380	1194,6
61:46:0011601:4842	300,0
61:46:0011601:4259	131,7
61:46:0011601:4260	239,7
<b>Всего:</b>	<b>1866,0</b>

- 16739 м<sup>2</sup> – расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (квартала) (нетто)\*.

\* Согласно п.1 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

### Коэффициент плотности застройки

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Согласно приложению Б (обязательному) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативный коэффициент плотности застройки общественно-деловой зоны для многофункциональной застройки, – **3,0**.

Расчетный коэффициент плотности застройки квартала:

$(26483+2851,3) / 16739 = 1,8$  (не превышает нормативный – 3,0), где:

- 26483 м<sup>2</sup> - площадь всех этажей планируемых объектов капитального строительства в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала)\*;

- 2851,3 м<sup>2</sup> - площадь всех этажей существующих объектов капитального строительства в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала)\*:

Номер ЗУ	S эт.,м <sup>2</sup>
61:46:0011601:5380	1654,7
61:46:0011601:4842	300
61:46:0011601:4259	250
61:46:0011601:4260	646,6
<b>Всего:</b>	<b>2851,3</b>

- 16739 м<sup>2</sup> – расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (квартала) (нетто)\*\*.

\* Согласно п.2 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 при подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не

учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

**\*\* Согласно п.1 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.**

### **Плотность жилого фонда**

Плотность жилого фонда ( $\text{м}^2/\text{га}$ ) – отношение приходящейся на единицу территории участка (квартала, микрорайона, РГР) общей площади квартир.

При застройке микрорайона (квартала) жилыми домами различной этажности показатель средней этажности определяется как отношение суммы произведений площади каждого жилого дома на его этажность к суммарной площади всех жилых домов:

$$\text{Ср.эт.} = (6757,8 \cdot 15 + 8092,04 \cdot 22) / (6757,8 + 8092,04) = 19 \text{ эт.},$$

где 6757,8  $\text{м}^2$ , 8092,04  $\text{м}^2$  – жилая площадь первой и второй секций планируемого многоэтажного жилого дома соответственно;

15 этажей, 22 этажа – этажность первой и второй секций планируемого многоэтажного жилого дома соответственно.

Расчетная плотность жилого фонда рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{расч}} = F_{\text{общ}} / S_{\text{кв}}, \text{ где}$$

$F_{\text{общ}}$  - общая площадь жилого фонда (14880  $\text{м}^2$ );

$S_{\text{кв}}$  - территория жилой застройки (часть территории квартала нетто) (1,67 га).

Площадь жилого фонда принимается как общая площадь квартир, которую следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0.

$$\text{Расчетная плотность жилого фонда: } P_{\text{расч}} = 14880 \text{ м}^2 / 1,99 \text{ га} = \mathbf{7477 \text{ м}^2/\text{га}}.$$

### **3.1.5. Минимальный процент застройки**

Процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) для вида разрешенного использования «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» **минимальный процент застройки не подлежит установлению.**



### 3.1.6. Минимальная площадь земельных участков жилых домов

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими местными нормативами градостроительного проектирования площадей территорий:

- 1) озеленения;
- 2) парковок и автостоянок;
- 3) площадок для игр детей и занятий спортом;
- 4) площадок для отдыха взрослого населения;
- 5) проездов;

6) иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, в соответствии с настоящими местными нормативами градостроительного проектирования, СанПиН, техническими регламентами, Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск".

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Нормативный размер земельного участка определяется в зависимости от площади земельного участка, занятого непосредственно жилыми зданиями, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания).

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости (кондоминиум и другие), должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) для вида разрешенного использования «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» **минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.**

### 3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Согласно разделу 7 НГП г. Батайска объекты социально-культурного обслуживания населения следует размещать, как правило, по трехступенчатой или трехуровневой системе.

Достоинства ступенчатой системы обслуживания состоят в возможности системного подхода к организации культурного обслуживания при простоте и четкости расчетов.

Ступени определяются частотой пользования населением различными видами услуг или частотой спроса. Различают учреждения:

- повседневного пользования (иногда в их составе особо выделяют учреждения первичного обслуживания);
- периодического (два - три раза в неделю) пользования;
- эпизодического (два - три раза в месяц) пользования.

Учреждения повседневного пользования размещают в микрорайонах из расчета 5 - 7-минутной пешеходной доступности от наиболее удаленных жилых домов, что соответствует радиусу доступности - 500 м.

Учреждения периодического пользования располагают на обособленных участках жилых районов из расчета пешеходной доступности или затрат времени на проезд в общественном транспорте (включая подход к остановке) не более 15 минут, что отвечает радиусу доступности - 1500 м.

Учреждения эпизодического пользования размещают на обособленных участках планировочных районов и в общегородском центре. При размещении таких учреждений следует исходить из 20 - 30-минутной транспортной доступности.

Некоторые виды обслуживающих объектов могут располагаться на всех ступенях, другие лишь на одной - двух, в зависимости от состава объектов и характера оказываемых ими услуг.

К учреждениям культуры и искусства повседневного обслуживания относятся клубные помещения в составе жилого микрорайона, т.е. клубы по интересам, читальные уголки, библиотеки-передвижки, детские комнаты и т.п.

К учреждениям периодического обслуживания относятся клубы, библиотеки, кинотеатры, Дома молодежи или школьников.

К учреждениям эпизодического обслуживания относятся дома культуры, специализированные и публичные библиотеки, театры, концертные залы, цирки, универсальные зрелищно-спортивные залы, специализированные объекты культуры для детей.

В современных рыночных условиях для градостроительного проектирования рекомендуется и другая трехуровневая система размещения объектов социально-культурного назначения: территориальная, коммуникативная и уникальная.

Территориальная система охватывает объекты:

- повседневного пользования, размещаемые в радиусе пешеходной доступности до 500 м;

- учреждения периодического и эпизодического пользования (спортивные и музыкальные школы, поликлиники, библиотеки, дискотеки, клубы, бани и др.), размещаемые с транспортной доступностью, не превышающей 7 - 10 минут.

Доступность объектов обслуживания повседневного и периодического пользования учтена проектом планировки территории в соответствии с требованиями НГП г. Батайска и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

### 3.2.1. Объекты образования

#### **Дошкольные образовательные организации**

##### Расчет вместимости общеобразовательных учреждений

В соответствии с п. 2.1 раздела 2 НГП г. Батайск минимальный норматив обеспеченности населения дошкольными образовательными учреждениями составляет 71 место на 1000 человек.

$372 / 1000 \text{ жит.} \times 71 \text{ место} = \mathbf{27 \text{ мест}}$ , где:

- 372 чел. – максимальное расчетное население проектируемого квартала.

В соответствии с п. 2.1 раздела 2 НГП г. Батайск размеры земельных участков необходимо принимать в зависимости от вместимости учреждений:

- до 100 мест - 40 м<sup>2</sup>/чел.;

- св. 100 - 35 м<sup>2</sup>/чел.;

- в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30 м<sup>2</sup>/чел.

Расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации на 27 мест составляет:  $27 \times 40 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,1080 \text{ га}$ .

Согласно письма Управления образования города Батайска № 51.11/1804 от 25.07.2023 следующие образовательные организации имеют мощности и возможность обеспечить расчетное население планируемой жилой застройки необходимыми местами в детских учреждениях в количестве 27 мест:

№ п/п	Наименование учреждения	Адрес
1.	МДОУ детский сад комбинированного вида №5 «Золотой ключик»	г. Батайск, ул. Луначарского, 165
2.	МДОУ детский сад комбинированного вида №11 «Солнышко»	г. Батайск, ул. Луначарского, 167
3.	МДОУ детский сад комбинированного вида №148 «Сказкоград»	г. Батайск, ул. Коваливского, 93
4.	МДОУ детский сад комбинированного вида №149 «Матрешка»	г. Батайск, ул. Гастелло, 2-а

#### **Общеобразовательные организации**

##### Расчет вместимости общеобразовательных учреждений

В соответствии с п. 2.2 раздела 2 НГП г. Батайск минимальный норматив обеспеченности населения общеобразовательными учреждениями составил 108 мест на 1000 человек.

$372 \text{ чел.} / 1000 \text{ жит.} \times 108 \text{ мест} = 41 \text{ место}$ , где

- 372 чел. – максимальное расчетное население проектируемого квартала.

В соответствии с п. 2.2 раздела 2 НГП г. Батайск размеры земельных участков общеобразовательных учреждений устанавливаются в зависимости от вместимости общеобразовательных учреждений:

- от 40 до 400 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 400 до 500 мест - 60 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 500 до 600 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 600 до 800 мест - 40 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 800 до 1100 мест - 33 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.

Расчетный размер земельного участка для общеобразовательной организации принят из расчета 50 м<sup>2</sup> на одного ребенка и составляет:

$41 \times 50 \text{ м}^2 = 0,2050 \text{ га}$

Согласно письму МБОУ СОШ №16 от 03.05.2023 № 31 муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение общеобразовательная школа №16, расположенная по адресу: г.Батайск, ул. Октябрьская/Орджоникидзе, д.110/2 в радиусе пешеходной доступности (500м), имеет возможность и мощность для обеспечения проектируемого жилого комплекса необходимыми местами в количестве 41 место.

### **Организации дополнительного образования детей**

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут, расположены следующие организации дополнительного образования детей:

- МБУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №2», расположенная по адресу: г. Батайск, пл. Ленина, 3 (1 этаж);
- МБУ ДО «Детская музыкальная школа №1», расположенное по адресу: г. Батайск, г. Батайск, пл. Ленина, № 5;
- МБУ ДО «Детская школа искусств», расположенное по адресу: г. Батайск, мкр. Авиагородок, 34Д.

### **3.2.2. Объекты здравоохранения**

Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 03.03.2023 № 2013 ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске располагает мощностью для прикрепления расчетного населения и оказания медицинских услуг для взрослого и детского населения проектируемого жилого комплекса.

**Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями**

Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 03.03.2023 № 2013 в радиусе нормативной доступности (транспортной доступностью, не превышающей 7-10 минут), расположены следующие стационарные медицинские организации:

- стационар МБУЗ "ЦГБ" г.Батайска РО, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;

**Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара**

Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 03.03.2023 № 2013 в радиусе нормативной доступности (радиусе пешеходной доступности – 1000 м), расположены следующие амбулаторно-поликлинические организации:

- поликлиническое отделение № 1 г. Батайска, расположенное по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;

- детское поликлиническое отделение № 1 г. Батайска, расположенное по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 114/1.

**Станции (подстанции) скорой медицинской помощи**

Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 03.03.2023 № 2013 в радиусе нормативной доступности - 15 мин. на специальном автомобиле расположено:

- отделение скорой медицинской помощи г. Батайска, расположено по адресу: 50 лет Октября, 59.

**3.2.3. Объекты физической культуры и спорта**

**Территория плоскостных спортивных сооружений (стадионы, корты, спортивные площадки, катки и т.д.)**

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность до 30 минут:

– стадион «Ростов Арена», расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, 2Б.

**Спортивные залы общего пользования**

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут:

– школа карате «ivsan» г. Батайска, ул. Подтопты, 75;

– Центр боевых искусств «Judo school», г. Батайск, ул. Луначарского 180в.

**Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий**

Радиус нормативной доступности – 500 м:

– Центр боевых искусств «Judo school», г. Батайск, ул. Луначарского 180в.

**Бассейны общего пользования**

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут:

- Водно-спортивный комплекс «Батайск», г. Батайск, ул. Энгельска 227г.

#### **3.2.4. Объекты культуры и искусства**

##### **Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности.**

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- Кинотеатр «Иллюзион», г. Батайск, ул. Кирова, 51 Б.

##### **Культурно-досуговые учреждения клубного типа.**

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр», г. Батайск, пл. Ленина, д.5;
- Дом культуры железнодорожников, г. Батайск, Книжный пер., 2.

##### **Городские массовые библиотеки**

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут:

- Центральная городская библиотека им. М. Горького, г. Батайск, ул. Кирова, 32;
- Центральная городская детская библиотека им. Н.К. Крупской, г. Батайск, ул. Коваливского, 74А.

##### **Парки культуры и отдыха**

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- Сквер Авиаторов;
- Городской парк культуры и отдыха имени Ленина.

#### **3.2.5. Иные социально значимые объекты обслуживания населения**

<b>Предприятия и учреждения обслуживания</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Нормативная обеспеченность</b>	<b>Необходимо по расчету</b>	<b>Принято проектом</b>
1	2	3	4	5
Расчетное население – 372 человек				
Аптека	объект на 10 тыс. чел.	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 300 м (аптека «Твоя аптека+», г. Батайск, ул. Луначарского, 187Б)
Магазины	м <sup>2</sup>	280	104 м <sup>2</sup>	Существующие в радиусе

	торговой площади на 1 тыс. чел		торговой площади	доступности 500 м (магазин «Магнит», г. Батайск, ул. Луначарского, 188; магазин «Пятерочка», г. Батайск, ул. Комсомольская, 107)
Предприятия общественног о питания	место на 1 тыс.чел.	40	15 мест	Существующие в радиусе доступности 500 м (кафе «Полянка», г. Батайск, ул. Комсомольская, 72а; Хинкальная «Счастье есть», г. Батайск, ул. Южная, 1; Кафе «Мак пицца», г. Батайск, ул. Куйбышева, 150а)
Предприятия бытового обслуживания	раб. место на 1 тыс. чел.	9	4 раб. мест	Существующие в радиусе доступности 500 м (ателье «Натали, г. Батайск, ул. Луначарского, 188/11; Парикмахерская «Гармония», г. Батайск, ул. Луначарского, 180в)
Отделение связи микрорайона	объект	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 500 м (почта России (отделение №12), г. Батайск, ул. Ушинского, 16)
Операционно е место отделения и филиала банка	Операцио н-ное место на 2-3 тыс. чел.	1	1 места	Существующие в радиусе доступности 500 м (отделение банка «Сбербанк», г. Батайск, ул. Луначарского, 180в)
Жилищно- эксплуатацио н-ные организации	Объект на микрорай он	1	1 объект	ООО Батайская управляющая организация ЖКХ, г. Батайск, ул. Крупской, 25

### 3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

#### 3.3.1. Предложение по формированию улично-дорожной сети

Согласно Карте комплексного развития территории Генерального плана г. Батайска на прилегающей к рассматриваемой территории расположены: с севера - существующая улица в жилой застройке (ул. Ушинского), с востока - существующая улица в жилой застройке (ул. Луначарского), по которым осуществляются транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения, обеспечивается непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам. Согласно сложившейся схеме

организации движения транспорта ул. Ушинского является двухсторонней, ул. Луначарского - двухсторонней. Въезды на территорию планируемого жилого комплекса будет осуществляться с ул. Ушинского.

### **3.3.2. Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств**

В соответствии с п. 3.1 раздела 3 НПП г. Батайска основным показателем, необходимым для расчета объектов обслуживания транспорта, а также для определения количества мест постоянного и временного хранения у объектов общественно-делового назначения и в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным автотранспортом. Уровень автомобилизации на расчетный срок составляет - 500 автомобилей на 1000 жителей.

При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации.

Расчетный уровень обеспеченности населения личным автотранспортом –

$$500 \times 0,7 = 350 \text{ автомобилей на } 1000 \text{ жит.}$$

В соответствии с табл. 3 ч.9 ст.23 Правил г. Батайска для объектов нового строительства, соответствующих коду 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

На территории муниципального образования "Город Батайск" должны быть предусмотрены территории для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей с учетом уровня автомобилизации на соответствующий расчетный срок.

Минимальные (максимальные) расчетные показатели организации системы обслуживания и хранения индивидуальных транспортных средств согласно п. 3.3 раздела 3 НПП г. Батайска, а также в соответствии со статьей 23 Правил г. Батайска.

#### **Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей**

В соответствии с НПП г. Батайска общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м. В условиях существующей застройки это расстояние должно составлять не более 1500 м.

В границах пешеходной доступности не более 1500 м обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее –  $350 \times 0,9 = 315$  автомобилей на 1000 жит.



Согласно НПП г. Батайска при максимальном расчетном населении – 372 жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее:  $315 \times 372/1000$  жит. = **118 машино-мест**.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков принимается в соответствии с таблицей 3 статьи 23 Правил.

Для объектов нового строительства, соответствующих коду 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Согласно Правилам г. Батайска при максимальном расчетном населении – 372 жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять:  $370 \times 372/1000 =$  **138 машино-мест**.

Согласно п.6 табл. 3 ч.9 ст.23 Правил г. Батайска при условии размещения 70% и более от нормативного количества стояночных мест в границах земельного участка, допускается размещение в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта, дополнительные места автостоянок (парковок) могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках), на территории, примыкающей к автомобильной дороге, тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети. При этом для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м).

**Проектный уровень обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей принимаем по максимальному значению - 138 машино-мест, в т.ч. 104 машино-места – в границах земельного участка, 34 машино-места – в границах квартала с учетом радиуса пешеходной доступности.**

#### **Расчет мест для временного хранения легковых автомобилей**

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с таблицей 1 статьи 23 Правил.

Согласно табл.1 ст.23 Правил минимально допустимая площадь площадок для гостевых стоянок автомашин для типа жилого дома и квартиры по уровню

комфорта «Престижный (бизнес-класс)» составляет 40 кв.м на каждую 1000 кв. м жилой площади дома.

$$40 \text{ кв.м} \times 14880 \text{ кв.м} / 1000 \text{ кв.м} = 595,2 \text{ кв.м}$$

В соответствии с п.2 ч.9 ст.23 Правил г. Батайска площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов), в связи с чем, минимальное количество мест для временного хранения легковых автомобилей в границах квартала составляет:

$$595,2 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2 \text{ на } 1 \text{ машино-место} = \mathbf{24 \text{ машино-места.}}$$

Согласно НГП г. Батайска размещение мест временного хранения личного транспорта (гостевых стоянок) в границах жилых районов должно осуществляться из расчета уровня комфортности жилых домов. Согласно табл.19 НГП г. Батайска для жилых территорий "бизнес-класса" расчетное количество мест временного хранения составляет 1,5 - 2,0 автомобиля на семью.

Средний размер домохозяйства, рассчитываемый как отношении численности всех членов домохозяйств к числу домохозяйств, по статистическим данным для городского округа Город Батайск составляет - 2,8. Т.е. расчетное количество семей принимаем:

$$372 \text{ чел.} / 2,8 = 133 \text{ семьи, где:}$$

- 372 чел. – максимальная расчетная численность населения планируемого элемента планировочной структуры (квартала);

- 2,8 - средний размер домохозяйства в г. Батайске.

Минимальное расчетное количество мест временного хранения согласно НГП г. Батайска составляет:  $133 \times 1,5 = 200$  автомобиля.

Принимая во внимание, что согласно Правилам г. Батайска в границах квартала предусматривается размещение 24 мест временного хранения личного транспорта, то 176 мест предусматривается за границами квартала в радиусе доступности не более 800 м на территории:  $176 \text{ мест.} \times 25 \text{ м}^2 \text{ на } 1 \text{ место} = 4400 \text{ м}^2$  (0,44 га).

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

### **3.3.3. Обеспечение территории транспортом общего пользования**

В границах рассматриваемого квартала отсутствуют маршруты пассажирского транспорта общего пользования. Ближайший остановочный пункты автобусного маршрута № 8 расположен на ул. Луначарского на расстоянии около 150 метров от проектируемой территории.

### **3.3.4. Подъезд пожарных автомобилей**

Согласно п.3.1. НГП г. Батайска подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен:

- с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, зданиям зрелищных и культурно-просветительных учреждений, организаций по обслуживанию населения, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа, научных и проектных организаций, органов управления учреждений высотой 18 и более метров (6 и более этажей);

- со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям, сооружениям и строениям в случаях:

- меньшей этажности, чем указано выше;
- двусторонней ориентации квартир или помещений;
- устройства наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3 типа при коридорной планировке зданий.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 м. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;
- для зданий высотой более 28 м - не более 16 м.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. В замкнутых и полужамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м и располагаться не более чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 х 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

### **3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ**

Согласно НГП г. Батайска необходимо предусматривать непрерывную

систему озелененных территорий и других открытых пространств.

Площадь озелененных территорий общего пользования общегородского значения - парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на селитебной территории поселения, установлена в размере 8 кв. м/чел.

В радиусе нормативной доступности для населения планируемого квартала расположены следующие объекты рекреации:

- Сквер Авиаторов;
- Городской парк культуры и отдыха имени Ленина.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимальный процент озеленения для видов разрешенного использования с кодами 2.6 принимается в соответствии с таблицей 2 статьи 23 Правил.

Для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) минимальная площадь озелененных территорий составляет 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади жилых домов на участке.

Согласно ч.8. ст.23 Правил г. Батайска при застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

Требуемая минимальная площадь озеленения в границах земельного участка составляет:  $0,7 \times (23 \times 14880 / 100) = \mathbf{0,24 \text{ га.}}$

В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка (п.7.4 СП 42.13330.2016).

Озеленение территории, рассматриваемой проектом, включает:

- озеленение планируемого участка многоэтажной жилой застройки: 0,1991 га (в т.ч. 0,0250 га озеленение георешетками) за исключением 0,0124 га озеленения территории охранных зон;

- озеленение площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки: 0,0412 га;

Общая площадь озеленения - 0,2402 га, что больше требуемой нормативной площади.

### **3.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА**

Согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Согласно п.1.5 НГП г.Батайска при проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице:

Площадки	Удельные размеры площадок, м²/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей	0,3
Для выгула собак	0,3

Общий удельный размер площадок благоустройства на каждого человека составляет 3,4 м², в границах участка на 372 человека:  $372 \times 3,4 = 1264,8 \text{ м}^2$ .

Согласно ч.7. ст.23 Правил г. Батайска допускается использовать для обустройства площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных, гостевых стоянок автотранспорта кровли зданий, сооружений, их отдельных частей при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, норм безопасности, а также нормируемого расстояния до окон жилых помещений.

### **3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

#### **3.6.1 Краткая характеристика существующих сетей инженерно-технического обеспечения в районе проектируемой территории**

Рядом с проектируемой территорией имеются следующие инженерные сети: по улице Ушинского проходит водопроводная сеть  $D=1000 \text{ мм.}$ , бытовая канализационная сеть  $D=1000 \text{ мм.}$ , а также проходит газопровод среднего давления  $D=159 \text{ мм}$  и линия электропередачи 6 кВ.

#### **3.6.2 Предложения по инженерно-техническому обеспечению территории.**

##### **Водоснабжение.**

Предварительные проектные предложения по размещению водопроводных сетей и сооружений на проектируемой территории представлены

на соответствующей схеме в графической части проекта планировки. Проектные предложения должны быть уточнены при выполнении гидравлических расчетов. Общий прогнозируемый объем водопотребления на проектируемой территории составит 110,0 м³/сут., в том числе 7 м³/сут. на полив дорожных покрытий и зеленых насаждений. Расчет водопотребления выполнен в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Удельное хозяйственно-питьевое водопотребление в населенных пунктах включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях (СП 31.13330.2021 таблица 1).

Норма водопотребления - 180 л на человека в средние сутки, в том числе 70 л горячей воды; в час наибольшего водопотребления - 11,6 л/ч на человека, в том числе 6,5 л/ч горячей воды; расход воды прибором - 0,3 л/с (300 л/ч), в том числе 0,2 л/с (200 л/ч) горячей воды. 1,15 - повышающий коэффициент для III климатического района

Место установки пожарных гидрантов необходимо согласовать с МЧС России по Ростовской области.

Внутреннее пожаротушение жилого дома  $q_{\text{пож.}}=5,8$  л/с от 2-х струй по 2,9 л/с согласно СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод» для жилых домов при числе этажей св. 16 до 25 включительно. Наружное пожаротушение  $q_{\text{пож.}}=30$  л/с согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение» для жилых домов при числе этажей более 16, но не более 25 и объемом более 50000 м³, но не более 150000 м³. Полив территории  $Q=6,5$  м³/сут.

#### Баланс нагрузок по системам водоснабжения и канализации

Наименование системы	Расчетный расход				Примечание
	м³/сут	м³/час	л/с	При пожаре л/с	
<b>Водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный, в том числе:</b>	110,0	6,33	3,4	8,1	в том числе полив 7,0 м³/сут
Водопровод хозяйственно-питьевой жилого дома	77,0	6,33	3,4		
Горячее водоснабжение жилого дома	26,0	3,6	2,246		
Полив	7,0				безвозвратные потери м³/сут
<b>Водоотведение</b>	103,0				
Внутреннее пожаротушение				5,8 (2 струи по	

здания				2,9 л/с)	
Наружное пожаротушение здания			30		

Примечание: \*в расход воды при внутреннем пожаротушении 8,1 л/с входит: 5,8 л/с - внутреннее пожаротушение здания; 2,3 л/с - хоз-питьевые нужды во время пожаротушения.

Для подключения к городским водопроводным сетям застройщику необходимо обратиться в АО «Ростовводоканал» с просьбой выдать технические условия на подключение.

#### Водоотведение.

##### Хозяйственно-бытовая канализация.

В соответствии с п.п.5.1.1. СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения», при проектировании систем канализации расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений. Прогнозируемый расход хозяйственно-бытовых стоков составит 103 м<sup>3</sup>/сут.

Для организации отведения бытовых сточных вод от жилого дома, планируемого к размещению в границах проектируемой территории, застройщику необходимо получить в АО «Ростовводоканал» технические условия на подключение к канализационной сети.

#### Электроснабжение.

Для электроснабжения, планируемого к размещению многоквартирного жилого дома на проектируемой территории предлагается разместить трансформаторную подстанцию 6/0,4 кВ со строительством кабельных линий 0,4 кВ. Для подачи напряжения на планируемую к размещению ТП 6/0,4 кВ проектом предлагается обратиться в АО «Донэнерго» с просьбой выдать технические

Трансформаторную подстанцию рекомендуется применять полной заводской готовности в блочном исполнении. Схема размещения сетей и сооружений электроснабжения подлежит корректировке на следующих стадиях проектирования после уточнения нагрузок.

На проектируемой территории предусмотреть сети уличного освещения 0,4 кВ. с установкой современных энергосберегающих ламп в светильниках, а так же с применением оборудования автоматической системы управления освещением.

Прогнозируемая расчетная электрическая нагрузка планируемых к размещению объектов, определенная по удельным показателям, составит 0,43 МВт. Расчет электрической нагрузки выполнен по удельным укрупненным показателям в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

#### Тепло-газоснабжение.

Отопление, горячее водоснабжение и вентиляция проектируемой территории с общей расчетной нагрузкой 0,64 Гкал/час предлагается осуществить от крышных или пристроенных модульных котельных работающих на сетевом газе. Предварительный расход газа для котельной составляет 87,0 м³/час. Планируемую точку подключения газоснабжения предлагается осуществить от городских распределительных газопроводов среднего давления. Для этого застройщику необходимо обратиться в ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» с просьбой выдать технические условия на присоединение к системе газоснабжения. Размещение наружного газопровода и ГРПШ должно быть предусмотрено в соответствии с требованиями раздела 8 «СП 373.1325800.2018 Свод правил. Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования» и «СП 62.13330.2011\*. Свод правил Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

Предварительные проектные предложения по размещению инженерной инфраструктуры представлены в графической части проекта на чертеже: «Схема инженерной инфраструктуры». М 1:500

Прогнозируемая потребность в инженерно-технических ресурсах для застройки «Жилой комплекс по адресу: Ростовская область, г. Батайск, участок 61:46:0011601:5379»

<b>Энергоресурс</b>	<b>Всего</b>
Электроснабжение (МВт)	<b>0,43</b>
Газоснабжение (м³/час)	<b>87,0</b>
Водоснабжение (м³/сут.) в т.ч:	<b>110,0</b>
водопровод хозяйственно-питьевой (м³/сут.)	<b>77,0</b>
горячее водоснабжение жилого дома (м³/сут.)	<b>26,0</b>
полив (м³/сут.)	<b>7,0</b>
Водоотведение (м³/сут.)	<b>103,0</b>
Теплоснабжение (Гкал/час)	<b>0,64</b>

\* Примечание: объем ресурсов определен по удельным и укрупненным показателям

### **3.7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии со сведениями Единого государственного кадастра недвижимости на территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- **61:00-6.1282** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6) (Охранная зоны воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-1-БТ-2)»;
- **61:00-6.1280** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)»;
- **61:00-6.1277** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6)»;
- **61:00-6.1378** «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»;



- **61:46-6.821** «Охранная зона распределительного пункта №4, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ушинского 9б»;
- **61:46-6.261** «Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-19 от РП-4, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ушинского, ул. Луначарского».

В составе проекта планировки учтены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных зон с особыми условиями использования территорий.

### **3.8. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ**

#### **Существующее положение**

Территория расположена в центральной части города Батайска и ограничена:

- с севера – ул. Ушинского;
- запада – ул. Ушинского;
- с юга – внутриквартальным проездом в жилой застройке вдоль южных границ земельных участков;
- с востока – ул. Луначарского.

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет 1,99 га.

В настоящее время вся территория проектирования представляет собой сложившейся квартал смешанной общественно-деловой застройки.

Рельеф территории носит равнинный характер. Основные породы – осадочные, легко подвергающиеся ветряной и водной эрозии вследствие проливных дождей.

Опасные природные и техногенные процессы на участке изысканий визуально не выявлены. Объекты гидрографии на участке работ отсутствуют. Перепады высот составляют с севера на юг – 1,00 м, с запада на восток 1.50 м. Общий уклон рельефа в направлении с юга на север.

Подземные коммуникации на участке работ представлены сетями бытовой канализации, электрических кабелей, водопровода, газопровода, теплотрассы, кабели связи.

Нормативная глубина промерзания грунтов составляет 0,9 м.

Город Батайск находится вне сейсмоопасной зоны.

#### **Проектные предложения**

Инженерная подготовка территории – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территории для различных видов строительства и создания оптимальных санитарно - гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением и природными условиями намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- 1) организация рельефа (вертикальная планировка территории);
- 2) организация системы отведения поверхностного стока.

### **Вертикальная планировка**

В целях благоустройства проектируемой территории проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и организации водоотвода.

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 проезжих частей улиц, проездов и площадей. Планировочные отметки назначены с учетом минимальных нарушений естественного рельефа и с учетом существующих отметок твердых покрытий проездов прилегающих застроенных участков.

Вертикальная планировка дворовой территории решена с учетом отвода поверхностных вод, создания удобного движения по дорожкам, максимального сохранения почвенного покрова, исключая условия для эрозии почв и создания нормальных условий произрастания зелёных насаждений.

### **Организация системы отведения поверхностного стока**

Водоотвод с дворовой территории решается открытым способом по твердым покрытиям тротуаров и внутридворовому проезду с последующим выпуском во внутригородской канал.

Площадь проектируемой территории менее 3га, промплощадки отсутствуют. Поверхностные стоки очистке не подвергаются и отводятся естественным образом.

## **РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ**

### **4.1. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ**

Выполняются в соответствии с:

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства»;
- СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (ред. от 26.11.2020);
- СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77\* (ред. от 23.01.2019);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 18.07.2015 №737 «О внесении изменений в Порядок создания убежищ и иных объектов гражданской обороны»;
- «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и технического характера» от 21 декабря 1994 г., №31 – ФЗ;
- «О пожарной безопасности» от 21 декабря 1994 г.- №69 – ФЗ в редакции от 30.12.2015г. №448 – ФЗ;
- Федеральным законом от 30 декабря 2009г. №384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утверждён постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008г. №858.

При разработки настоящего раздела учтены требования:

- «Порядка разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (СП 11-112-2001);
- СНиП 2.01-51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны». Актуализированная версия;
- Письмом Главного управления МЧС России по Ростовской области от 03.12.2019 №11392-4-2-5.

#### **4.1.1. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны**

Основная цель разработки - определить комплекс инженерно-технических мероприятий гражданской обороны в составе документации по планировке территории и разработать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижение возможных разрушений и потерь, повышение надежности функционирования в военное время объектов экономики, а также создание

условий для ведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ после применения противником современных видов оружия.

В этих интересах, прежде всего, решаются вопросы защиты населения и работающих смен объектов экономики на проектируемой территории: определяется расчетная вместимость и проводится анализ обеспеченности населения защитными сооружениями.

Определяются границы завалов, которые могут образоваться при разрушении зданий и сооружений в военное время, определяются зоны незаваливаемых территорий.

Проводится анализ инфраструктуры подземных инженерных коммуникаций с позиций гражданской обороны, с учетом их устойчивого функционирования в экстремальных условиях военного времени.

Разрабатываются мероприятия по своевременному оповещению населения о грозящей ему опасности.

С позиции гражданской обороны делается анализ существующей транспортной сети и даются предложения по ее совершенствованию в интересах проведения эвакуационных мероприятий и проведения спасательных, противопожарных и неотложных аварийно-восстановительных работ.

#### Эвакуационные мероприятия.

В случае произошедшей чрезвычайной ситуации, население квартала будет собираться в эвакуационных пунктах для дальнейшей эвакуации в ближайшие районы.

#### Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывопожароопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения населения и работающих смен о грозящей опасности:

- оповещение с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- оповещение с помощью стационарных установок;
- общегородской сети оповещения.

Телефонизацией обеспечиваются все жилые, общественные и коммунальные здания и сооружения. Сети абонентского доступа предусматривается по шкафной системе.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС предусматривается строительство сетей телефонной канализации.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

При этом на перспективу, основным направлением развития сетей

фиксированной связи является комбинированный путь модернизации, то есть постепенный переход от существующих традиционных сетей с технологией коммутации каналов к мультисервисным сетям с технологией коммутации пакетов. Телефонизация новой застройки населенных пунктов будет осуществляться в рамках формирования широкополосных абонентских сетей доступа, обеспечивающих абонентов наряду с телефонной связью дополнительными услугами по передаче данных и видеоинформации.

Главными направлениями развития систем сотовой подвижной связи является постепенная замена аналоговых сетей цифровыми.

Основными направлениями развития систем телевизионного вещания является переход на цифровое телевидение стандарта DVB. Реконструкция происходит в рамках официально объявленного перехода РФ на цифровое телевидение стандарта DVB. Наземные радиовещательные сети реализуются на базе стандарта DVB-T. Развитие СКТ идёт путём перехода к интерактивным многофункциональным гибридным сетям на основе стандарта цифрового телевизионного вещания DVB. В дальнейшем предполагается объединить сети кабельного телевидения в единую сеть с использованием волоконно-оптических линий. Предусматривается 100% охват всего населения квартала в целом телевизионным вещанием.

#### Решения по светомаскировочным мероприятиям

В соответствии с СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны" город расположен в зоне светомаскировки. Световая маскировка, согласно СНиП 2.01.53-84, входящих в зону светомаскировки, предусмотрена в двух режимах: частичного и полного затемнения.

Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения.

При введении частичного затемнения освещение территории должны отключаться от источников питания или электрических сетей. При этом должна быть исключена возможность их местного включения. Одновременно следует снижение уровней наружного освещения улиц и дорог. Снижение освещения улиц и дорог с нормируемыми величинами средней яркости  $0,2 \text{ кд/м}^2$  или средней освещенности 2 лк и ниже, пешеходных дорог, мостиков и аллей, автостоянок и внутренних служебно-хозяйственных и пожарных проездов в режиме частичного затемнения предусматривать не следует.

Отключение части светильников и замена в остальных (действующих) светильниках ламп на лампы пониженной мощности (осуществляют владельцы помещений).

В режиме полного затемнения все наружное освещение должно быть выключено. В местах неотложных производственных, аварийно-спасательных работ, а также на опасных участках путей эвакуации людей к защитным сооружениям и у входов в них следует предусматривать маскировочное стационарное или автономное освещение с помощью переносных осветительных фонарей.

В режиме полного затемнения все оконные проемы закрываются светонепроницаемыми шторами или заклеиваются светонепроницаемыми

материалами.

Для оповещения населения о возникновении ситуаций ГО и ЧС на следующих этапах проектирования предусматривается сирена, радиосвязь и разводка телевизионных кабелей от антенн коллективного пользования.

#### Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется большими размерами ущерба, который могут принести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

Для проведения мероприятий в мирное время должны быть подготовлены, должным образом обучены, соответственно экипированы и подготовлены к работе в экстремальных условиях аварийно-спасательные бригады. Для предупреждения чрезвычайных обстоятельств, связанных с пожаром, снижение их тяжести и ликвидации их последствий на последующих стадиях проектирования нужно предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчётов и пожарной техники.

Проектным решением в пределах рассматриваемого участка пожарное депо не предполагается. На расстоянии около 800 м по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 89 расположена пожарно-спасательная часть № 89.

В интересах обеспечения наружного пожаротушения на проектируемых сетях водопровода должны установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водопроводным колодцам. Пожарные гидранты, а также устройства для отключения повреждённых участков водопровода устанавливаются на сетях водоснабжения на расстоянии 150 м от проектируемых зданий, на незаваливаемой территории. Указатели пожарных гидрантов при дальнейшем проектировании должны быть установлены на всех зданиях.

Существующая сеть улиц, окаймляющих по периметру территорию застройки, обеспечивают подъезд транспорта, в том числе пожарной техники к каждому зданию.

#### Транспортная сеть и эвакуационные мероприятия

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ.

Сложившаяся улично-дорожная сеть и подъезды автомобильного транспорта способствуют своевременному и планомерному проведению эвакуационных мероприятий в особый период.

#### Инженерная инфраструктура

Анализ устойчивости и возможного состояния после применения противником оружия массового поражения существующих систем энерго-, водо-, газо-, и теплоснабжения показывает, что, вероятнее всего, эти системы свои функции в полном объеме выполнять не смогут, поскольку все их основные элементы (головные сооружения) не имеют достаточной защиты от воздействия ударной волны, обладают излишней централизацией и расположены в пределах зон возможных сильных разрушений.

Необходимая устойчивость их работы в экстремальных условиях военного времени может быть достигнута путем дублирования источников, развитой сетью магистралей и кольцеванием сетей в отдельных градостроительных образованиях, устройством «связок» между магистралями и системы отключающих и переключающих устройств.

В интересах повышения их устойчивого функционирования целесообразно создание в мирное время автономных и резервных источников.

#### Водоснабжение

Основная задача системы водоснабжения в военное время заключается в подаче максимального количества воды для тушения возможных пожаров и обеспечение водой по минимальным нормам первоочередных потребителей и в первую очередь - спасательных формирований.

Устойчивость функционирования системы водоснабжения рассматриваемой территории в условиях военного времени полностью зависит от устойчивости функционирования системы водоснабжения.

Вся система водоснабжения, путем многочисленных связок, переключающих и отключающих устройств и кольцеваний работает как единая система и обладает большой устойчивостью функционирования. Ее надежность увеличивается в связи с устройством на территории многочисленных водорегулирующих узлов с большими запасами воды.

#### Газоснабжение

Общие требования норм проектирования ИТМ ГО к газообеспечению в «особый период» и в военное время сводятся к бесперебойной подаче газа потребителям в минимально необходимом объеме и под возможно низким давлением.

#### Электроснабжение

Электрические сети должны проектироваться с учетом обеспечения устойчивого электроснабжения рассматриваемой территории в условиях мирного и военного времени.

Как и система водоснабжения, с позиций ГО, система электроснабжения страдает тем же недостатком: она не рассчитана на воздействие ударной волны и в экстремальных условиях может быть выведены из строя.

### **4.1.2. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

#### Анализ причин возникновения чрезвычайных ситуаций

Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории,

сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

- постоянный контроль, своевременное проведение регламентных работ и профилактический ремонт, контроль за состоянием оборудования;
- снижение нормативных запасов сильнодействующих ядовитых веществ;
- обучение обслуживающего персонала правилам техники безопасности, обеспечение средствами индивидуальной защиты, регулярная проверка знаний;
- своевременные меры по организации вывода населения из зон заражения при авариях на потенциально опасных объектах.

Важнейшим мероприятием по предупреждению и снижению возможных потерь при возникновении аварий с химически опасными веществами является заблаговременное создание системы оповещения населения о грозящей опасности.

Не менее важным моментом для снижения возможных потерь среди населения, является его обучение действиям по сигналам гражданской обороны, а также создание запасов средств индивидуальной защиты.

#### Аварии на сетях инженерной инфраструктуры

Потенциальную опасность возникновения чрезвычайных ситуаций создают подземные инженерные сети и сооружения.

Наиболее ощутимы для населения в мирное время аварии на сетях теплоснабжения, канализации, дождевой канализации.

#### Теплоснабжение

Безаварийная работа сетей теплоснабжения является важным фактором жизнеобеспечения населения. Возникновение аварийных ситуаций на сетях может вызвать опасные последствия для населения рассматриваемой территории. В зимний период размораживание сети приведет к большому объему восстановительных работ. Прорыв магистральных сетей влечет за собой размыв и подвижку грунта, что является чрезвычайно опасным для сооружений рассматриваемой территории.

#### Канализование

Надежная работа системы канализации чрезвычайно важна для населения. Выход ее из строя может привести к антисанитарной эпидемиологической обстановке, созданию чрезвычайной ситуации.



#### Чрезвычайные ситуации, связанные с природными условиями

Источниками природных чрезвычайных ситуаций могут быть природные явления или процессы, причинами которых могут быть: землетрясения, оползни, сильный ветер, гроза, сильные осадки, морозы.

В соответствии со сведениями Единого государственного кадастра недвижимости на территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 61:00-6.1378 «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)».

Для защиты территории от затопления предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территории земельного участка на проезжие части улиц и, далее – вдоль проезжих частей улиц и проездов в ливневую канализацию через ливнеприемные решетки;

- проведения детального обследования и инженерно-геологических изысканий по склонам территории;

- организация отвода поверхностных вод с помощью устройств дополнительных водовыпусков по укрепленным ниже по естественному рельефу, ж/б лоткам;

- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.).

Проектные предложения по планировке территории квартала не противоречат требованиям ИТМ ГО.

Основным мероприятием по защите населения при чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени является его укрытие в эвакуационных пунктах.

Для предупреждения возникновения возможных аварий на коммунально-энергетических сетях нужен постоянный контроль за их состоянием и своевременные регламентные и ремонтные работы.

#### **4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМЫХ ГРАНИЦ ЗОН ВОЗМОЖНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗАВАЛОВ ОТ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) РАЗЛИЧНОЙ ЭТАЖНОСТИ (ВЫСОТЫ) (ПЛАН "ЖЕЛТЫХ ЛИНИЙ")**

Согласно п.4.14 СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (ред. от 26.11.2020)" при разработке мероприятий по гражданской обороне на стадии разработки документов территориального планирования и документации по планировке территории следует разрабатывать план "желтых линий" - максимально допустимых границ зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

Ширину городской автомагистрали между "желтыми линиями" следует принимать не менее 7 м. Расстояние между зданиями или сооружениями,

расположенными по обеим сторонам проезжей части автомагистрали, следует принимать равным сумме зон возможного образования завалов от указанных зданий и сооружений и нормативной ширины городской автомагистрали между "желтыми линиями".

Принимая во внимание, что по территории проектирования и на непосредственно прилегающих к ней территориях не предусмотрены магистральные улицы (согласно действующей редакции Генерального плана г. Батайска) установление "желтых линий" в составе документации по планировке не требуется.

## **РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

В основу разработки раздела заложены основные принципы Федерального Закона «Об охране окружающей среды»:

- соблюдение права человека на благоприятную среду обитания;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических интересов человека, общества и государства и т.д.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022);

- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями на 14 февраля 2022 года);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- СП 62.13330.2011\* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с Изменениями N 1, 2, 3);

- Постановление 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»;

- МУК 4.3.3722-21 Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях.

Согласно Экологическому вестнику Дона «О состоянии окружающей среды и природных ресурсов Ростовской области в 2019 году» представлены следующие сведения по г. Батайску.

### **Общие сведения**

Население (тыс. чел.) – 127,654.

Площадь (км<sup>2</sup>) – 77,68.

Метеостанции нет.

Крупнейший ж/д узел на Северо-Кавказской железной дороге.

### **Географическое положение и климат**

Местоположение: город расположен на реке Койсуг в 8 км юго-восточнее Ростова-на-Дону и является его городом-спутником.

Климат: умеренно континентальный, степной.

**Качество воздуха.** Маршрутное обследование уровня загрязнения атмосферного воздуха г. Батайска проводилось в трех местах отбора, расположенных в разных частях города: ул. Пугачева, ул. Северная и ул. Железнодорожная. Перечень контролируемых веществ определялся техническим заданием к Госконтракту №Ф.2019.106513 от 22.03.2019. Отбор и обработка проб проводились в соответствии с требованиями РД 52.04.186-89 «Руководство по контролю загрязнения атмосферы».

**Концентрации взвешенных веществ.** Средняя концентрация взвешенных веществ (пыли) превышала гигиенический норматив во всех наблюдаемых районах. Средняя концентрация в целом по городу составила 2,0 ПДК. Максимальная разовая концентрация превышала гигиенический норматив в 2,8 раза в районе ул. Пугачева в сентябре.

**Концентрации диоксида серы.** Загрязнение атмосферы всех районов города невелико. Средняя концентрация в целом по городу значительно ниже предельно допустимого значения. Максимальная разовая концентрация тоже не превышала гигиенический норматив и составила 0,048 мг/м<sup>3</sup> в районе ул. Северной в августе.

**Концентрации оксида углерода.** Средняя концентрация не превысила гигиенический норматив и составила 1 ПДК. Превышения ПДК м.р. оксида углерода отмечены во всех контролируемых районах города. Наибольшая максимальная разовая концентрация 2,5 ПДК отмечалась в июле в районе ул. Пугачева.

**Концентрации диоксида/оксида азота.** Средняя концентрация диоксида азота в целом по городу не превышала предельно допустимое значение (0,7 ПДК). Максимальная разовая концентрация была зафиксирована в районе ул. Северной в мае и составила 1,0 ПДК.

Содержание в воздухе **оксида азота** не превышало санитарных норм. Средняя концентрация в целом по городу и максимальная разовая концентрация составили 0,3 и 0,5 ПДК соответственно. **Концентрации формальдегида.** Средняя и максимальная разовая концентрации формальдегида в целом по городу не превышали гигиенический норматив во всех наблюдаемых районах. Средняя концентрация в целом по городу составила 0,9 ПДК, максимальная разовая концентрация достигла 1 ПДК в июне в районе ул. Железнодорожной.

Территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, есть немного древесно-кустарниковой растительности (реликтовые и ценные породы деревьев отсутствуют).

Информация о характере и уровне возможного загрязнения почвы, атмосферного воздуха, сведения о выпадении на проектируемую территорию

вредных веществ отсутствуют. Участок проектирования не попадает в санитарно-защитные зоны промышленных объектов, предприятий, сооружений.

### Характеристики уровня загрязнения воздуха в 2019 году в г. Батайске

Примеси	Номер поста	Характеристики						
		qср., мг/м³	qm, мг/м³	m	m <sub>1</sub>	g, %	g <sub>1, %</sub>	n
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Взвешенные вещества (пыль)	1. Ул. Пугачева		1,4	6	0	6	0	
	2. Ул. Северная		0,9	10	0	10	0	
	3. Ул. Железнодорожная		1,1	14	0	14	0	
В целом по городу		0,3	1,4	30	0	10	0	300
в ПДК		2,0	2,8					
Диоксид серы	1. Ул. Пугачева		0,035	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,048	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,030	0	0	0	0	
В целом по городу		0,006	0,048	0	0	0	0	300
в ПДК		0,1	0,1					
Оксид углерода	1. Ул. Пугачева		12,5	7	0	7	0	
	2. Ул. Северная		11,3	8	0	8	0	
	3. Ул. Железнодорожная		10,7	4	0	4	0	
В целом по городу		3,0	12,5	19	0	6,3	0	300
в ПДК		1,0	2,5					
Диоксид азота	1. Ул. Пугачева		0,108	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,203	1	0	1	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,170	0	0	0	0	
В целом по городу		0,029	0,203	1	0	0,3	0	300
в ПДК		0,7	1,0					
Оксид азота	1. Ул. Пугачева		0,189	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,079	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,039	0	0	0	0	
В целом по городу		0,020	0,189	0	0	0	0	300
в ПДК		0,3	0,5					
Формальдегид	1. Ул. Пугачева		0,040	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,045	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,051	1	0	1	0	
В целом по городу		0,009	0,051	11	0	0,3	0	300
в ПДК		0,9	1,0					
СИ			2,8					
НП						14		
ИЗА <sub>5</sub>		5						

Проектируемые здания являются объектами гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

В период строительства непродолжительное по времени воздействие на атмосферный воздух обусловлено пылением и выбросами от передвижных

источников – строительной техники и автотранспорта. В период эксплуатации источниками загрязнения воздушной среды являются выбросы автотранспорта на парковочных стоянках, влияние которых на атмосферный воздух предполагается в заведомо допустимых пределах.

Видами негативного воздействия на земельные ресурсы является нарушение исходного состояния почвенного покрова, образование отходов при строительстве и эксплуатации зданий.

#### Проектные предложения.

Планируемая застройка представляет многоквартирный жилой дом с открытой многоуровневой парковкой, на следующих этапах проектирования необходимо предусмотреть исключение отведения ливневых сточных вод по рельефу и, принимая во внимание отсутствие возможности сформировать в границах проекта земельный участок для размещения сетей и сооружений ливневой канализации, предусмотреть необходимые системы по сбору поверхностных стоков как с объектов капитального строительства, так и с непосредственно прилегающих к ним территориям (вне границ улично-дорожной сети).

Организация поверхностного водоотвода планируемой территории решается при помощи открытой или закрытой системы водостоков, прокладываемой вдоль проектируемых проездов.

В целях соблюдения санитарно-гигиенических условий на территории, а также защиты окружающей среды от загрязнения предлагается предусмотреть следующие мероприятия:

- озеленение территории с устройством газонов и посадкой крупноразмерных деревьев, способствующих поглощению пыли и шума, обогащению воздуха кислородом;
- устройство водонепроницаемых проездов, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием, уменьшающих запыленность и загрязненность территории;
- устройство специально-оборудованных площадок для сбора твердых коммунальных отходов, смета с твердых покрытий и проездов, оборудование площадок контейнерами для раздельного сбора отходов;
- устройство специально обустроенных парковок, способствующих предотвращению разрушения почвенного покрова;
- отвод бытовых сточных вод в самотечную сеть канализации;
- организация поверхностного водоотвода при помощи открытой или закрытой системы водостоков, водоотведение дождевых сточных вод посредством поверхностного отвода в дождеприемные колодцы с дальнейшим их сбросом в коммунальную сеть дождевой канализации самотеком.

## РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории.

Первый этап - разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

Вторым этапом выполняется строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства (абзац 4 статьи 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87).

### 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	-	

		1.2	Автостоянка	I	II	-	
--	--	-----	-------------	---	----	---	--



## **РАЗДЕЛ 7. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

- 7.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 25.04.2023 (предоставлен в формате \*.pdf в электронном виде)
- 7.2. Кадастровый план территории от (предоставлен в формате \*.xml в электронном виде)
- 7.3. Топографическая съемка на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011601:5379 с прилегающей территорией М 1:500, выполнена «ООО Гео Плюс» в мае 2023 г., предоставлена заказчиком
- 7.4. Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях 60/23-ИГДИ " Строительство жилого комплекса по адресу: Ростовская область, г. Батайск, участок 61:46:0011601:5379", выполненный ООО "Гео Плюс", г. Ростов-на-Дону, 2023 г. (предоставлен в формате \*.pdf в электронном виде)
- 7.5. Ответ на запрос Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 27.04.2023 № 51.16/1242
- 7.6. Ответ на запрос Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 19.05.2023 № 51.16/1513
- 7.7. Ответ на запрос МБОУ СОШ №16 от 03.05.2023 № 31
- 7.8. Ответ на запрос Управления образования города Батайска от 25.07.2023 № 51.11/1804
- 7.9. Ответ на запрос ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 03.03.2023 № 2013
- 7.10. Постановление Администрации города Батайска от 12.09.2022 №85 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки»