



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

СРО АП СОПО
СРО-П-166-30062011 от 30 августа 2017г.

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:
Г.БАТАЙСК, УЛ. КЛЮЧЕВАЯ,10-Б.

Проект планировки территории.
Материалы по обоснованию

Том 2

Стадия:

Проект планировки и
межевания территории

ГИП

Н.Н. Шабаета

Архитектор

А.В. Могилат

2022 год

Ведомость чертежей раздела "Проект планировки территории.
Материалы по обоснованию."

№ листа	Наименование листа	Примечание
	Пояснительная записка	
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Поперечные профили дорог	
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	
5	Схема планировочной организации земельного участка.	

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект о внесении изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Ключевая, 10-Б разработан на основании:

- Постановление Администрации города Батайска «О подготовке проекта внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по ул. Ключевая, 10-б» №601 от 17.03.2022г.
- Письмо Комитет по управлению имуществом города Батайска № 51.15/351 от 25.02.2022г.
- Постановление Администрации города Батайска «О подготовке проекта внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по ул. Ключевая, 10-б» №1238 от 08.06.2021г.
- Постановление Администрации города Батайска «О подготовке проекта о внесении изменения в проект планировки и межевания» №1795 от 19.10.2017 г.
- Постановление Администрации города Батайска «О разработке проекта планировки и межевания территории» №258 от 17.02.2015 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером № 61:46:0012401:578
- Договор аренды земельного участка №5312 от 30.11.2012 г.
- Соглашение о внесении изменений в договор аренды от 14.02.2013г.

Целью проекта является:

- Освоение территории рекреационно-ландшафтной зоны в г. Батайске для сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.
- Основное назначение проектируемой территории – восстановление физических и моральных сил человека, обеспечение устойчивого развития территории, размещение объектов капитального строительства.
- Для организации мест отдыха и проведения досуга населения: центральная аллея с существующими дубами, пешеходная площадь, пешеходные аллеи с велосипедными дорожками.
- Уточнение планируемого размещения объектов капитального строительства и изменение вида разрешенного использования в границах земельных участков по адресам: Ростовская область, г. Батайск
- Вновь образованный земельный участок в результате объединение двух участков (ул. Еловая, 5 с КН 61:46:0012401:1093 и ул. Еловая, 7 с КН 61:46:0012401:1092), изменение вида разрешенного использования «2.1. Для индивидуального жилищного строительства», площадь участка :ЗУ1 составляет 0,0638 га.

						-ПП2	Лист
							1
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Земельный участок расположен в южной части города Батайска. Конфигурация участка - сложная. Рельеф площадки спокойный, ровный, свободный от застройки. На участке имеются зеленые насаждения. Участок с юга и запада граничит с землями Азовского района, поселком Красный сад, автодорогой и участком для расположения гостевых автостоянок для обслуживания комплекса. С северо-запада – железной дорогой. С востока – индивидуальной жилой застройкой. Въезд на территорию расположен с южной стороны участка. Согласно ПЗЗ г. Батайска, участок находится в зоне Р.2 «Зона рекреационно-ландшафтных территорий», в зоне Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами».

1.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- | | |
|---|--------------------------|
| - климатический район строительства | – III В; |
| - температура наиболее холодной пятидневки 220С; | – минус |
| - скоростной напор ветра по III району СНиП 2.01.07-85* | – 38кгс/м ² ; |
| - тип местности | – В; |
| - вес снегового покрова по II району СНиП 2.01.07-85* | – 84 кг/м ² ; |
| - нормативная глубина промерзания грунтов | – 0.9 м.; |

						-ПП2	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)

2.1.АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная организация территории образует новую структуру застройки. Проектом планировки предусматривается выделение зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

На территории, подлежащей проекту планировки, размещены следующие объекты капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома (поз. 1-57)
- дома охотников и рыболовов (поз. 58-82)
- административные и общественные здания (поз. 89, 91, 93-97, 100, 104, 111)
- гостевые дома и беседки (поз. 83, 103, 105, 120)
- гостевой дом с баней, шатер для мероприятий (поз. 101, 102)
- конюшня (поз. 112)
- манеж (поз. 113)
- подсобные помещения (поз. 106, 109, 114, 115)
- дома охотников и рыболовов (поз. №120-131).

2.2. КОМПОЗИЦИОННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

При определении элементов планировочной структуры территории учитывалась потребность города в создании комфортной рекреационной зоны с развлекательными и познавательными функциями в южной части г. Батайска.

Для определения параметров планируемого развития планировочной структуры разработан образ объемно-планировочного решения застройки территории, соответствующий зоне Р.2, Ж.2, в соответствии с ПЗЗ г. Батайска. Застройка комплекса - малоэтажная. Планировочная структура предполагает создание комфортной территории, разделенной на разные функциональные зоны.

Образование земельного участка :ЗУ1 в результате объединение двух участков (ул. Еловая, 5 с КН 61:46:0012401:1093 и ул. Еловая, 7 с КН 61:46:0012401:1092), изменение вида разрешенного использования «2.1. Для индивидуального жилищного строительства», площадь участка :ЗУ1 составляет 0,0638 га.

Вся проектируемая территория имеет общую планировочную структуру, связанную единой сетью проездов и пешеходных аллей. Проектом предлагается сохранить существующую дубовую аллею, проходящую в центральной и южной

						-ПП2	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

частях территории, а также посадка новых деревьев на севере участка для создания новой аллеи. Таким образом, планируется максимально озеленить и благоустроить данную территорию для комфортного нахождения там людей.

2.3. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ

Организация движения автомобильного транспорта и пешеходов осуществляется по улицам и дорогам местного значения; решается прокладкой внутриквартальных проездов, что обеспечивает необходимые эксплуатационные характеристики проектируемой застройки: доступ пожарных машин к фасадам зданий, подъезд специального и личного транспорта к домам охотников и рыболовов и помещениям общественного назначения. В развитие транспортной инфраструктуры территории и для создания максимально комфортной среды обитания жилого населения проектом предусмотрено устройство открытых наземных автостоянок на территории Азовского района, прилегающего к проектируемому участку.

2.4. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа на проектируемой территории выполнена с учётом максимального использования параметров существующего рельефа.

План организации рельефа выполнен в увязке с существующими отметками и обеспечивает отвод поверхностных вод с уклонами, рекомендуемыми для планировки участков, сложенных естественными грунтами (0,8-1,5%).

Решения по организации проектного рельефа максимально вписаны в сложившуюся высотную структуру, и обеспечивают минимальный объем планируемых земляных масс.

Отвод ливневых вод с внутриквартальных территорий запроектирован открытым способом по внутриквартальным проездам и пешеходным дорожкам на газоны. Продольные уклоны на проездах и площадках соответствуют нормативным значениям.

Территория микрорайона имеет слабовыраженный рельеф с юго-востока на северо-запад с перепадом абсолютных отметок от 11,23 до 9,20 м. Почти вся территория микрорайона имеет высокие абсолютные отметки.

2.5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Застройка участка имеет в своем составе набор площадок для игр детей, для отдыха взрослых. Данные площадки расположены на территории баз отдыха в центре проектируемого участка.

						-ПП2	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В качестве территории отдыха общего пользования используются пешеходные дубовые и березовые аллеи.

В состав благоустройства территории включены гостевые автостоянки, расположенные равномерно на проектируемом участке.

Проектом предусмотрено благоустройство территории на основании современных градостроительных требований с учетом маломобильных групп населения.

Дороги, проезды выполнены с покрытием из асфальтобетона.

Тротуары и площадки имеют покрытие из бетонных тротуарных плиток. Отвод дождевых вод с поверхности предусмотрен в дренажные колодцы.

Вертикальная планировка решена комплексно с мероприятиями по инженерной подготовке территории. Организация стока ливневых вод осуществляется по твердым покрытиям с нормируемым уклоном на газоны, а также дренажные колодцы, расположенные в наиболее низких местах.

Рассматриваемая территория имеет нормальную естественную дренированность.

2.6. ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Проектом предусматривается максимальное сохранение зеленых насаждений, а также посадка новых путем разбивки газонов и высаживания групп из декоративно цветущих деревьев, кустарников и многолетних растений.

2.7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Раздел «Мероприятия по охране окружающей среды» разработан отдельным томом ООО «МегаГрад».

Согласно расчетам из таблицы 9 раздела ОВОС видно, что максимальные концентрации загрязняющих веществ следующие:

- азота диоксид – 0,52 доли ПДК в жилье и 0,48 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,19 и 0,15 доли ПДК);
- аммиак – 0,04 доли ПДК в жилье и 0,46 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,04 и 0,46 доли ПДК);
- углерода оксид – 0,53 доли ПДК в жилье и 0,54 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,03 и 0,04 доли ПДК);
- гидроксиметилбензол (крезол) – 0,0079 доли ПДК в жилье и 0,09 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,0079 и 0,09 доли ПДК);

						-ПП2	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- этилформиат – 0,02 доли ПДК в жилье и 0,27 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,02 и 0,27 доли ПДК);
- пропаналь – 0,02 доли ПДК в жилье и 0,17 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,02 и 0,17 доли ПДК);
- гексановая кислота – 0,02 доли ПДК в жилье и 0,26 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,02 и 0,26 доли ПДК);
- этилмеркаптан – 0,01 доли ПДК в жилье и 0,14 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,01 и 0,14 доли ПДК);
- метиламин – 0,03 доли ПДК в жилье и 0,34 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,03 и 0,34 доли ПДК);
- суммация: аммиак и сероводород – 0,04 доли ПДК в жилье и 0,48 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,04 и 0,48 доли ПДК);
- суммация: азота диоксид и серы диоксид – 0,52 доли ПДК в жилье и 0,48 на границе СЗЗ (вклад источников предприятия соответственно – 0,19 и 0,15 доли ПДК);

Результаты расчета рассеивания показывают, что максимальная приземная концентрация загрязняющих веществ не превышают 0,54 ПДК при вкладе выбросов проектируемых источников выброса не более 0,48 ПДК.

2.8. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ УСЛОВИЙ

ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

На территории квартала рабочим проектом вертикальной планировки будет обеспечена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания.

При проектировании зданий будут учитываться требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии с заданием на проектирование, согласованном с органами социальной защиты населения (оборудование входов в здания пандусами, подъемниками, противоударными полосами полотен входных дверей и др.).

						-ПП2	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2.9. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ЧС

Противопожарные мероприятия по проекту планировки запроектированы в соответствии с требованиями технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ от 22 июля 2008 г.

Генеральным планом предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий с возможностью доступа пожарных с автолестниц и автоподъёмников в любое помещение. Мероприятия по защите территории в районе площадки строительства от опасных процессов природного характера (землетрясение, просадочности грунтов и т. п.), а также техногенного характера будут разработаны на стадии рабочего проектирования с учётом данных инженерно-геологических изысканий.

						-ПП2	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

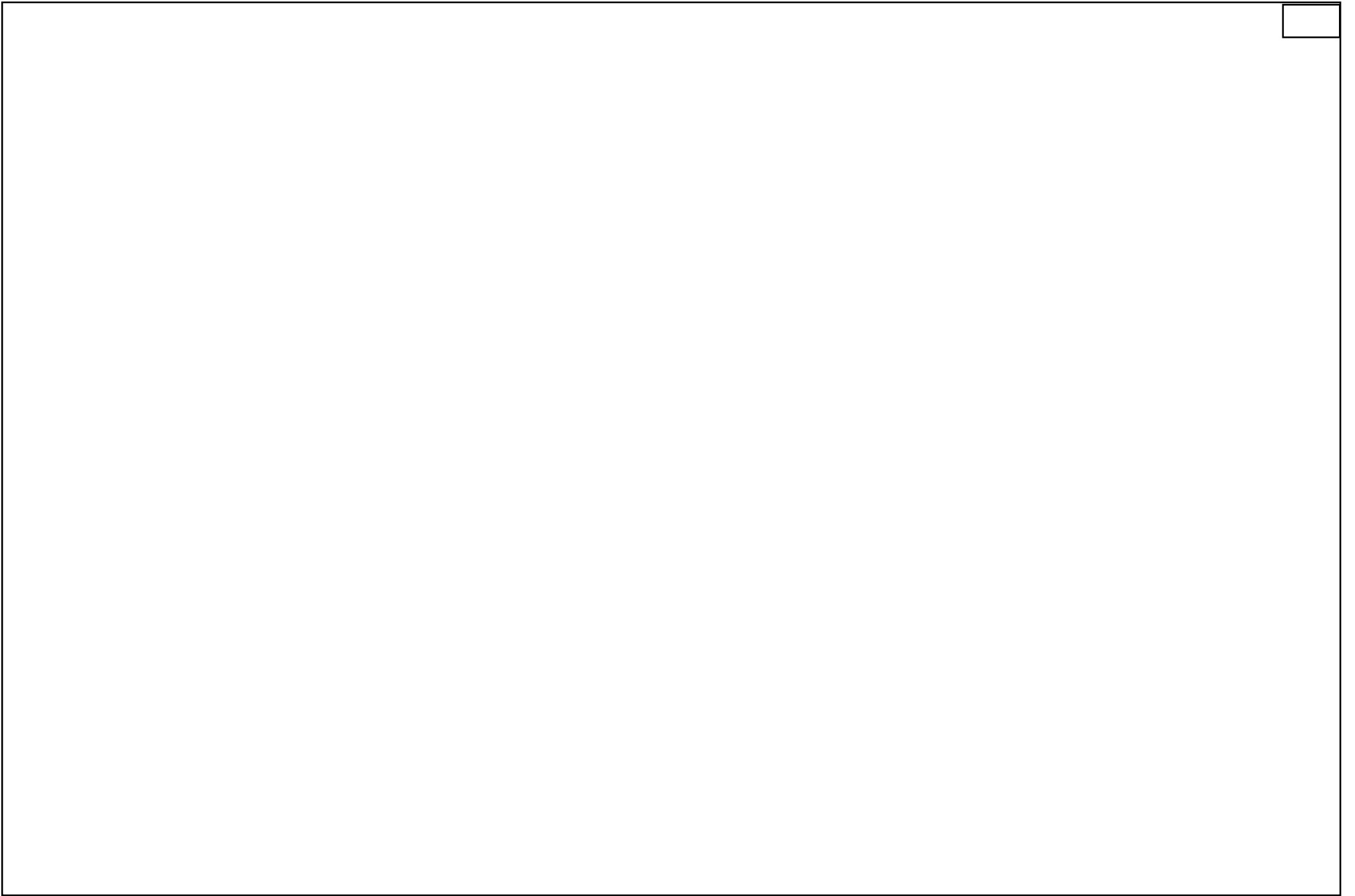






СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

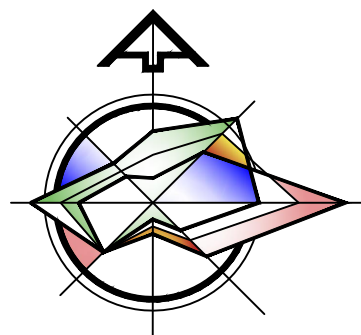


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | |
|---|---|
|  | Граница зоны обслуживания лечебных учреждений |
|  | Граница зоны обслуживания общественного питания и бытового обслуживания населения |
|  | Пожарное депо |
|  | Участок проектирования |

Радиусы обслуживания учреждений социально-культурного и коммунально-бытового назначения приняты по табл. 5 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

						343/2021-ППП			
						Проект внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ключевая, 10-Б.			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект планировки. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	1	5
							Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:10000		
							ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		

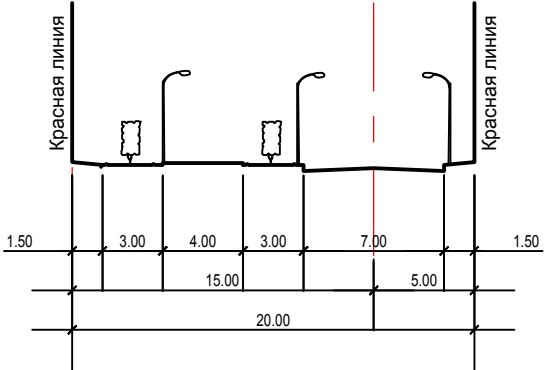
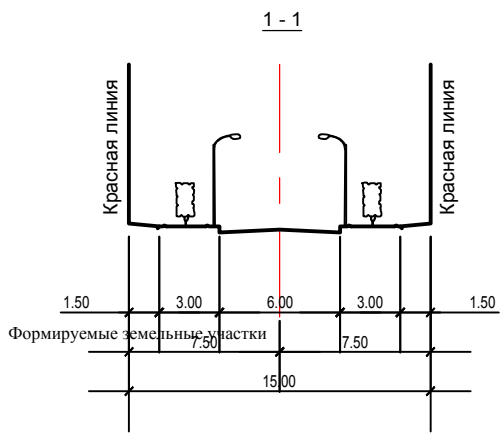
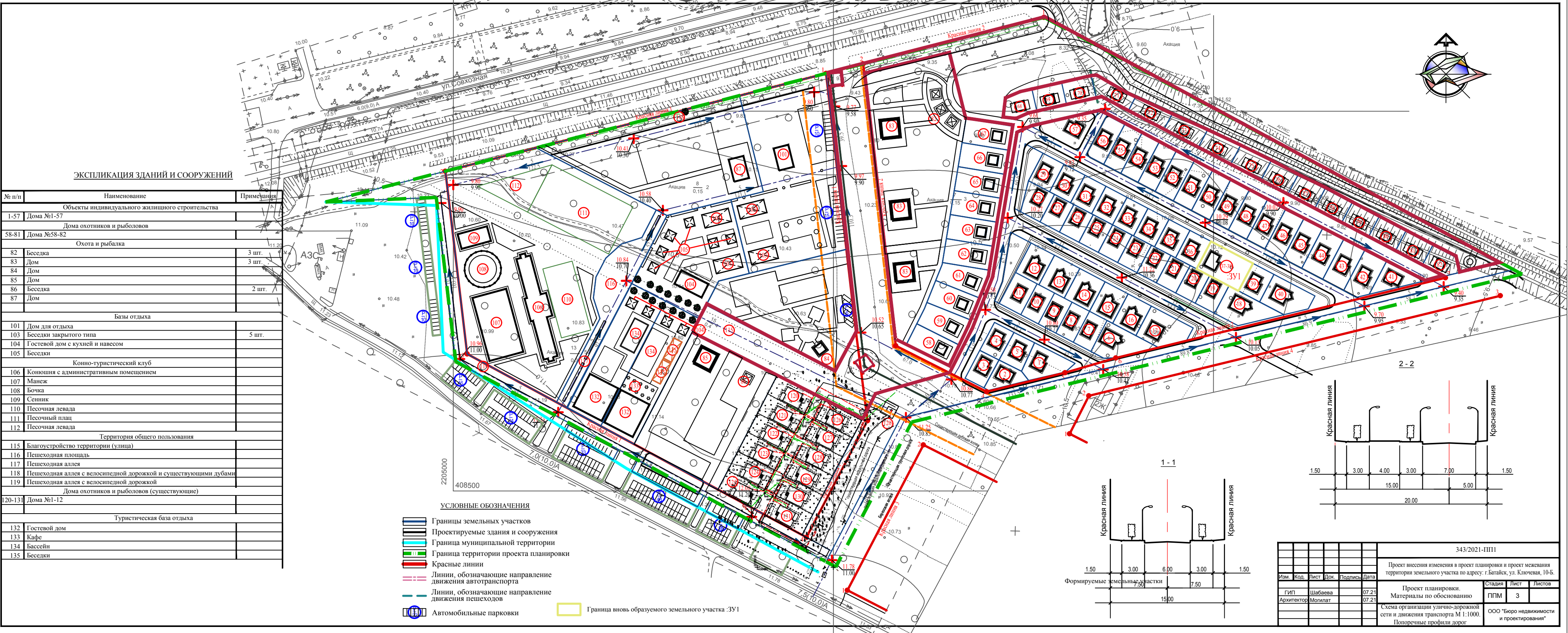


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Границы территории проекта планировки
- Линии, обозначающие высоковольтную ЛЭП
- Территория с особыми условиями использования - зона охраны ЛЭП
- Территория с особыми условиями использования-СЗЗ городского кладбища
- Территория с особыми условиями использования-СЗЗ завода "Стройдеталь" условная
- Территория с особыми условиями использования-Охранная зона железной дороги
- Территория с особыми условиями использования-СЗЗ железной дороги

В соответствии с ПЗЗ, утвержденным проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории, а именно в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации, город Батайск" (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации").

							343/2021-ППП1			
							Проект внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ключевая, 10-Б.			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата		Проект планировки. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Шабеева				07.21		Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:2000	ППМ	2	
Архитектор	Могилат				07.21					
								ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		



						343/2021-ППП		
						Проект внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ключевая, 10-Б.		
Изм.	Код	Лист	Век	Подпись	Дата	Проект планировки.		
Гип	Шабаева	07.21				Материалы по обоснованию		
Архитектор	Могилат	07.21				Статус	Лист	Листов
						ППМ	3	
						Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000.		
						Полочные профили дорог		
						ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		

