**ООО «Архитектурно-планировочное бюро»**

**Города Батайска**

# Документация по планировке территории (проект планировки территории)

**в границах: ул. Куйбышева, ул. Рабочая, ул. Ленина, ул. Кирова в г. Батайске**

**Ростовской области**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Заказчик: ООО СЗ «Марина»

Раздел 2

2024г.

**ООО «Архитектурно-планировочное бюро»**

**Города Батайска**

# Документация по планировке территории (проект планировки территории)

**в границах: ул. Куйбышева, ул. Рабочая, ул. Ленина, ул. Кирова в г. Батайске**

**Ростовской области**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Заказчик: ООО СЗ «Марина»

Раздел 2

**Исполнитель:**

ООО «Архитектурно-

планировочное бюро» г. Батайска

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М.Шепелев

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.В.Букаев

**Заказчик:**

ООО СЗ «МАРИНА»

Ген.директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н.Ююкин

2024г.

Состав проектной документации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| Документация по планировке территории  (проект планировки территории) | | |
| 01-2024-ПП/1 | **Проект планировки территории. Основная часть** |  |
| 01-2024-ПП/2 | **Проект планировки территории. Материалы по обоснованию** |  |
|  | Состав раздела 2 |  |
|  | | |
| 01-2024-ПП/2-ПЗ | Пояснительная текстовая часть. Общие данные |  |
| 01-2024-ПП/2-ПЗ | Результаты инженерных изысканий |  |
| 01-2024-ПП/2-ПЗ | Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов |  |
| 01-2024-ПП/1-ПЗ | Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории |  |
| 01-2024-ПП/1-ПЗ | Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне |  |
| 01-2024-ПП-ПЗ | Перечень мероприятий по охране окружающей среды |  |
| 01-2024-ПП-ПЗ | Обоснование очередности планируемого развития территории |  |
|  | **Чертежи обоснования планировки территории** |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Схема обоснования определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Схема границ территорий объектов культурного наследия | Не требуется в связи с отсутствием объектов на территории проектирования |
| 01-2024-ПП-ЧО | Схема границ зон с особыми условиями использования территории |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории. |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Схема вертикальной планировки территории. Схема инженерных сетей. |  |
| 01-2024-ПП-ЧО | Схема архитектурно-градостроительного облика объекта |  |
|  | Приложение: | Отдельный сшив |
|  | Градостроительный план з.у 61:46:0011301:272 от 20.03.2024 |
|  | Техническое задание от 22.12.2023 |
|  | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок 61:46:0011301:272 по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске и прилегающие участки |
|  | Письмо УАиГ г. Батайска от 24.01.2024 № 51.16/141 |
|  | Письмо Управления образования г. Батайска № 51.11/105 от 18.01.2024 |
|  | Письмо Управления культуры г. Батайска № 51.13/108 от 18.01.2024 |
|  | Письмо отдела по физической культуре и спорту Администрации города Батайска № 51.05.01/4 от 19.01.2024 |
|  | Письмо ГБУ РО "ЦГБ" в г. Батайске № 232 от 23.01.2024 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Пояснительная текстовая часть.**

**Общие данные**

Материалы по обоснованию проекта планировки территории разработаны ООО «Архитектурно планировочное бюро» г. Батайска для обоснования размещения объекта многофункционального жилого комплекса с размещением многоквартирных жилых домов со встроено пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 161 (далее – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), МФК) согласно части 7 статьи 47 ПЗЗ г. Батайска. Статья 47 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации)» часть 7 - Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.2, Д.3, необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Учитывая, что в данном проекте не предусматривается согласно технического задания межевания земельных участков, в составе данной документации не разрабатывается проект межевания территории.

Заказчиком работ является ООО «СЗ Марина»

Источником финансирования являются собственные средства Заказчика.

Проектные решения, принятые в рамках настоящего проекта планировки территории, соответствуют требованиям законодательных, нормативных актов, регламентов, градостроительной документации и других документов, приведённых ниже:

- договора от 07.12.2023;

- инженерно-геодезических изысканий, выполненные ООО ИК «ГЕОДАТА» в январе 2024 года;

- технического задания;

- выписок из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок 61:46:0011301:272 по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске и прилегающие участки;

- градостроительного плана земельного участка 61:46:0011301:272 от 20.03.2024;

- ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции;

- Генерального плана г. Батайска в действующей редакции;

- Градостроительного кодекса РФ от29.12.2004 №190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N136-ФЗ;

- Областного закона Ростовской области от 14.01.2008 №853-3С «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;

- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр);

- СП 476.1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»;

- Постановление министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 № 29 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области»;

- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 №204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;

- СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения;

- СП 74.13330.2023 «СНиП 3.05.03-85 Тепловые сети»;

- СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;

- СП 62.13330.2011 Свод правил. Газораспределительные системы;

- РДС 30—201—98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

- Письмо Управления по архитектуре и градостроительству от 24.01.2024 № 51.16/141;

- Письмо Управления образования г. Батайска № 51.11/105 от 18.01.2024

- Письмо Управления культуры г. Батайска № 51.13/108 от 18.01.2024

- Письмо отдела по физической культуре и спорту Администрации города Батайска № 51.05.01/4 от 19.01.2024

- Письмо ГБУ РО "ЦГБ" в г. Батайске № 232 от 23.01.2024

**Результаты инженерных изысканий**

В соответствии с программой изысканий при разработке проекта планировки была использована топографическая подоснова М 1:500 в системе координат МСК-61, выполненная в 2024 году.

Инженерно-геодезические изыскания проводились в январе 2024 года. Выполнялись ООО ИК «ГЕОДАТА» Для изысканий была использована информация из ИСОГД г. Батайска, включая существующую топографическую карту в М 1:500 и были выполненные топографические работы на площади 1 га с целью уточнения и предоставления актуальной информации при разработке документации по планировке территории.

Территория, подлежащая планировке, находится в центральной части города Батайска. Она ограничена:

-с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0011301:104 (Для эксплуатации многоквартирного жилого дома), с к.н. 61:46:0011301:541 (для эксплуатации пожарного депо), с к.н. 61:46:0011301:614 (категория не установлена);

- с юга: с к. н. 61:46:0011301:49, (Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

- с запада: с улицей Куйбышева, относящейся к территории общего пользования;

- с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0000000:4009, (парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0), с к.н. 61:46:0011301:2042 (игровые площадки, зеленые насаждения).

Площадь территории проектирования – 8 га. Рельеф территории проектирования спокойный.

Окончательный, текущий контроль, приемка полевых и камеральных работ осуществлялась начальником отдела ООО ИК «ГЕОДАТА».

Проверялись основной объем, качество и технические параметры выполненных топографо-геодезических работ на предмет их соответствия техническому заданию, требованиями нормативно-технической документации.

Составлен акт приемочного контроля полевых топографо-геодезических работ.

В процессе полевого контроля были выполнены контрольные измерения расстояний и превышений, сравнение полученного топографического плана с местностью, контрольный набор пикетов, отклонений не выявлено.

Все полевые и камеральные работы выполнены в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», «Инженерные изыскания для строительства. Общие правила производства работ», СП 317.1325800.2017, условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, ГОСТ Р 21.301-2021.

**Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

# Планируемые параметры,

# местоположение и назначение объектов

В связи с размещением земельного участка в стесненной застройке инвестиционным проектом планируется реконструкция существующей застройки на участке с к.н. 61:46:0011301:272 расположенным в функциональной зоне генплана - многофункциональная общественно-деловая зона, в территориальной зоне ПЗЗ – Д.2 (зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки).

Документацией по планировке территории в границах установленной планировочной структуры плотность застройки инвестиционного проекта принята в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 №204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;

При определении проектной плотности застройки были учтены: установленное Генеральным планом городского округа "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (с изменениями от 29.02.2024 № 323), функциональное зонирование территории (многофункциональная общественно-деловая зона), тип и этажность планируемой к размещению застройки, планировочные и композиционные особенности застройки прилегающей территории, природно-климатические и другие местные условия, градостроительные регламенты.

Согласно п. 1.1.3 НГП г. Батайска основными элементами планировочной структуры жилых территорий являются:

* жилой квартал (микрорайон) - структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, 5 – 60 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м. (Кроме школ и детских дошкольных учреждений, радиус обслуживания которых определяется в соответствии с нормами).

Границами устанавливаемого элемента планировочной структуры являются жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи (ул. Куйбышева, Рабочая, Ленина, Кирова).

В квартале (микрорайоне) выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов.

Район, квартал (микрорайон) являются объектами документов территориального планирования и документации по планировке территории.

При разработке документации по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала или микрорайона, обеспечивается совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемым уровнем социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала (микрорайона) в целом.

В кварталах и микрорайонах жилых зон не допускается размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов, объединенных общим пространством двором.

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок, кроме гостевых.

## Согласно разделу 1.4 НГП г. Батайска минимальные расчетные показатели обеспечения населения объектами жилищного строительства принимаются из расчета минимальной и максимальной расчетной площади элементов планировочной структуры жилых территорий -  жилой микрорайон (квартал) - 5 до 60 га.

Границы расчетной территории следует устанавливать по красным линиям жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей – устанавливаются данным проектом планировки границы элемента планировочной структуры, которыми являются ул. Куйбышева, Рабочая, Ленина, Кирова площадью квартала 7,5122 га.

Расчетная плотность населения микрорайона (квартала) при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 40 м2/чел -225 чел/га.

Максимальная плотность застройки микрорайона (квартала) согласно НГП г. Батайска принимается не выше 60%.

Площадь застройки планируемого к размещению объекта -многофункционального жилого комплекса с размещением многоквартирных жилых домов со встроено пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 161 составляет 2459,84 кв.м (39,8 % застройки участка) на земельном участке площадью 6 174 кв.м, общая площадь полезных помещений жилого, коммерческого назначения и автостоянок составляет 27496,3 кв м.

Иных объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах элемента планировочной структуры, по техническому заданию не предусмотрено.

Проектом планировки территории обосновывается нормативная расчетная жилищная обеспеченность, которая согласно НГП г. Батайска составляет при 40 м2/чел -225 чел/га – по результатам в границах квартала – 85 чел/га.

Учитывая, что согласно НГП г. Батайска максимальная плотность застройки микрорайона (квартала) принимается не выше 60%, по результатам в границах территориальной зоны Д.2 коэффициент застройки составляет 0,27, коэффициент плотности застройки в границах зоны составляет 1,15.

Принятые и расчётные показатели проекта являются удовлетворительными для территориальной зоны Д.2 в установленном элементе планировочной структуры – квартале в границах улиц Куйбышева, Рабочей, Ленина, Кирова.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" от 16.12.2020 № 91 (с изменениями от 29.02.2024 № 324), **территориальная зона Д.2**, в которой преимущественно расположена территория проектирования, **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.

Согласно статьи 32 ПЗЗ г. Батайска «Градостроительный регламент зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2)» содержит следующие нормативы:

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:

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 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](#Par354) - [4.8.2](#Par374) | | 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 [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | 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](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), 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 | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 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 (количеством 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](#Par382) | | 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](#Par362) | | 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](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | | 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 |
| 6.3 Легкая промышленность  *(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)* | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | | 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](#Par198), [3.2.3](#Par220) | | 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 29.02.2024 № 324)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
2. Для зоны Д.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 2

| **№ 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, проезда, м. | все | не подлежит установлению |
| 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 разрешён-ного 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 |
| 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 |
| 2.5, 2.6 | 40,0 |
| 3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.7 | 70,0 |
| 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 | 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, 9.3 | 0,6 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.3 | минимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.5.1 (кроме ДОУ) | 1,5 |
| 3.5.1 ( ДОУ) | 1,6 |
| прочие | не подлежит установлению |

1– исключен решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324

2 Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Минимально допустимую площадь озеленения, площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, а также минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков и придомовой территории многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с НГП г. Батайска.

Согласно положений НГП г. Батайска из расчета количества жителей 581 в проектируемой многоэтажной жилой застройке (высотная застройка), МФК по показателям площадок благоустройства, озеленения и количества машино-мест составлена таблица 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расчет площадок согласно таблицы 6 НГП г. Батайска | | | | |
| Площадки | Показатель площадок, м.кв./чел | Расчетные размеры площадок, м.кв. | Проектный размер на участке м кв/в квартале | Примечание |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 406,7\*50%,  итого 203,35 | 410,8/ | По СП 42.13330.2016 п. 7.5 В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий.  Примечания  2 Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.  3 Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований СанПиН 1.2.3685 и пешеходной доступности, м, не более:  100 - детские игровые площадки:  100 - площадки для отдыха взрослого населения;  800 - площадки для занятий физкультурой и спортом.  (п. 7.5 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр) Проектируемый объект расположен в стесненных условиях, граничит с парковой городской территорией, где вплотную расположен участок с видом использования - игровые площадки площадью 2 419 кв.м.  Учитывая изложенное площадь площадки в границах участка 410,8 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016. |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 58,1 | 58,5/ | В проектируемом объекте площадки для отдыха взрослого населения располагаются на кровле здания. |
| Для занятий физкультурой | 2 | 1162\*50%,  итого  581,0 | 1168,9/ | По СП 42.13330.2016 п. 7.5 В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий.  Примечания  2 Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.  3 Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований СанПиН 1.2.3685 и пешеходной доступности, м, не более:  100 - детские игровые площадки:  100 - площадки для отдыха взрослого населения;  800 - площадки для занятий физкультурой и спортом.  (п. 7.5 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр) Проектируемый объект расположен в стесненных условиях, граничит с парковой городской территорией, где на расстоянии 5 метров расположен участок с видом использования - площадки для занятий спортом 1 135 кв.м.  Учитывая изложенное площадь площадки в границах участка 1168,9 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016 |
| Для хозяйственных целей | 0,3 | 174,3 | 176,4/ | В проектируемом объекте площадки для хозяйственных целей располагаются на дворовой территории и на кровле здания. |
| Для выгула собак | 0,3 | 174,3 | 0/174,3 | По СП 42.13330.2016 п. 7.5 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 [1, статья 19], [35] и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020. Согласно СП 476.1325800.2020 п. 8.3 Площади элементов благоустройства следует принимать по таблице 8.1. «Удельные площади элементов благоустройства жилого микрорайона»  Площадки для выгула собак могут располагаться в границах микрорайона в связи, с чем проектом планировки предусмотрено их размещение в границах квартала. |
| Расчет озеленения согласно НГП г. Батайска | | | | |
| Наименование | Показатель | Расчетные размеры | Проектный размер на участке | Примечание |
| Озеленение | 25% | 1543,6 | 2467,84 | Согласно НГП г. Батайска п. 5.2. минимальные расчетные показатели организации рекреационных территорий. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки городского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района - не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).  Согласно СП 42.13330.2016 п.7.4 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. В проектируемом объекте территория озеленения расположена на дворовой территории, кровле 2 уровня встроенных помещений обслуживания, и на кровле здания с учетом включения в расчет площадок для отдыха взрослого населения, детских игровых площадок, пешеходных дорожек, занимающих не более 30% общей площади участка. |
| Расчет парковочных мест согласно НГП г. Батайска и РНГП РО | | | | |
| Наименование | Показатель | Расчетное количество машиномест | Проектное количество машиномест | Примечание |
| Для жильцов дома | 350 машиномест на 1000 жителей | 203,35 | 204 | Согласно НГП г. Батайска уровень автомобилизации населения определяется по таблице 11, по этапам, принят из расчета 500 м/м на 1000 жителей. Примечание: При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации. |
| Встроенное помещение №1 (Бытовое обслуживание) | 1 м/м на 1 рабочее место приемщика | Принимаем 3 сотрудника  3 м.м \* 20%, итого 2,4 м.м | 35 | Согласно НГП г. Батайска требуемое расчетное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей проектируемых, реконструируемых зданий и сооружений, входящих в состав общественных центров, определяется в соответствии с требованиями, приведенными в таблице №18): объекты торговли и бытового обслуживания без обслуживания вне полностью закрытого здания: на расчетную единицу - 100 м2 торговой площади предусмотрено 7 м/м; отсутствует термин и показатель - деловое управление;  Согласно СП 42.13330 п. 11.31 для размещения машино-мест в городском населенном пункте при наличии РНГП следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями. Допускается совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для зданий и сооружений различного функционального назначения согласно при обосновании разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения. Примечание - Число мест хранения автомобилей допускается уточнять (уменьшать или увеличивать) в РНГП. При организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории центральных районов населенных пунктов - на 15% - 20%.  РНГП РО (№29 от 12.12.2023) утверждены показатели по п. 2.1. Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства, в границах жилых и общественно-деловых зон, которыми предусмотрены: объекты коммунально-бытового обслуживания (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.) 1 машиноместо на 1 – 2 рабочее место приемщика: объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп 1 машино-место на 40 – 50 м2 расчетной площади; коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании 1 машино-место на 50 – 60 м2 общей площади; научно-исследовательские и проектные институты 1 машино-место на 140 – 170 м2 общей площади.  Учитывая неактуализированность наименований объектов по таблице 18 НГП г. Батайска, которые не применяются в вышестоящих нормативных актах, использование расчета м/места для временного хранения транспорта, а не постоянного, принимая во внимание, что местное акты не должны противоречить вышестоящему законодательству, необходимость приведения НГП г. Батайска в соответствие к РНГП, используем показатели по РНГП РО. Также принимаем по РНГП - в условиях стесненной застройки и труднодоступной местности, а также сельской местности, число машино-мест следует принимать по нижней границе нормы. |
| Встроенное помещение № 2 (Магазин) | 1 машино-место на 40 м2 расчетной площади | Общая площадь помещения 526,6 м.кв.; расчетная площадь принимается 380 м.кв.  380/40 = 9,5 м.м. 9,5\*20%,  итого 7,6 м.м. |
| Встроенное помещение №3 (Деловое управление) | 1 машино-место на 50 м2 общей площади | Общая площадь помещения 174,6 м.кв.  174,6/50 = 3,5 м.м 3,5\*20%, итого 2,8 м.м. |
| Встроенное помещение № 4-11 (Проведение научных исследований) | 1 машино-место на 140 м2 общей площади | Общая площадь 3268,5 м.кв.  3268,5/140 = 23,35 23,35\*20%, итого 18,68 м.м. |
| Всего машиномест |  | 234,83 | 239 |  |
| В том числе расчетное количество для МГН (10% от общего количества машиномест) |  | 23,48 | 24 |  |
| Из них количество расширенных машиномест (5% от общего количества машиномест) |  | 11,74 | 12 |  |

Вид использования планируемый по результатам утверждения проекта планировки - 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), который является условным в данном градостроительном регламенте, но возможным для использования в соответствии со ст. 47 ПЗЗ «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации»пункт 7. «Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.2, Д.3, необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, **в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения**.

Виды использовании, которые планируется использовать в встроено-пристроенных помещениях, относящиеся к основным: 4.4 Магазины; 4.1 Деловое управление; 3.9.2 Проведение научных исследований; 3.3 Бытовое обслуживание позволяют их использовать без каких либо дополнительных согласований.

Учитывая изложенное, на основании регламентов зоны Д.2 все параметры застройки соблюдаются при присвоении вида 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) земельному участку 61:46:0011301:272.

С учетом изложенного в таблице 4 приведена плотность и параметры застройки в границах установленного элемента планировочной структуры.

Таблица 4

Технико-экономические показатели

* 1. по проекту планировки территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование показателей | Единица изм. | Кол-во | Примечания |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Площадь территории в границах проекта  планировки территории, в т.ч. | Га | 7,5122 |  |
|  | площадь территории в границах планируемого  освоения земельного участка ; | Га | 0, 6174 |  |
|  | территории жилого назначения ; | Га | 0, 7082 |  |
|  | общественно-делового и коммерческого назначения; | Га | 2,5033 |  |
|  | территорий общего пользования | Га | - |  |
|  | рекреационного назначения | га | 4,1119 |  |
| 2 | Из общей территории квартала - территории  зеленых насаждений, в том числе: | Га | 4,5226 |  |
|  | озеленение зон жилого назначения (с учетом проектируемой многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК, дворовое и на кровле) | Га | 0, 2468 |  |
| 3 | Из общей территории: |  | 7,5122 |  |
|  | неразграниченные земли | Га | 0,1900 |  |
| земли муниципальной собственности; | Га | 1,2554 |
| земли частной собственности | Га | 1,3161 |
| 4 | Из общей территории:  планируемого размещения объекта -многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), МФК (№ объекта 1.1) |  | 7,5122 |  |
|  | Га | 0, 2460 |  |
| 5 | Численность проживающего населения в т.ч.:  существующего фонда | человек | 53 |  |
| проектируемого |  | 581 |  |
| 6 | Плотность населения нормативная в т.ч.: | чел/га | 225 | жилобеспеченность принята 40кв.м/чел. |
| проектируемая | чел/га | 85 |
| 7 | Общая площадь жилого фонда в т.ч: | кв.м. | 24120,0 | Принята расчетная площадь квартир, которая может быть откоректирована на следующих этапах  проектирования |
| существующая |  | 870,2 |
| проектируемая |  | 23249,8 |
| 8 | Коэффициент застройки всего в т.ч: | м2/га | 0,27 | S участка зона Д.2 3,39 га |
|  | существующего и проектируемого жилья  (705+2459,84) 3164,84 кв/м |  | 0,09 |
| существующего и проектируемого общественно-делового 6255 кв/м | 0,18 |
| 9 | Коэффициент плотности застройки в т.ч : | 1,15 |
| существующего и проектируемого жилья (1241,2+27496,3) 28737,5 кв/м | 0,85 |
|  | существующего и проектируемого общественно-делового 10183 кв/м | 0,30 |
|  |  |

Согласно НГП г. Батайска основными показателями застройки являются:

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

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

Нормативная расчетная жилищная обеспеченность согласно НГП г. Батайска составляет при 40 м2/чел -225 чел/га – по результатам в границах квартала – 85 чел/га.

Согласно НГП Батайска максимальная плотность застройки микрорайона (квартала) принимается не выше 60%.

По результатам в границах территориальной зоны Д.2 коэффициент застройки составляет 0,27, коэффициент плотности застройки в границах зоны составляет 1,15.

Принятые и расчётные показатели проекта являются удовлетворительными для территориальной зоны Д.2 в установленном элементе планировочной структуры – квартале в границах улиц Куйбышева, Рабочей, Ленина, Кирова.

**Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории** (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

Согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется для:

- выделения элементов планировочной структуры,

- установления границ территорий общего пользования,

- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства,

- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Для выделения элементов планировочной структуры выполнен чертеж планировки территории, включающийкрасные линии и границы планируемого элемента планировочной структуры.

Ранее установленных элементов планировочной структуры на данной территории, согласно письма УАиГ г. Батайска от 24.01.2024 № 51.16/141, не имеется.

Установление красных линий и границы планируемого элемента планировочной структуры позволяет определить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке 61:46:0011301:272 по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске согласно заданию инвестора.

Иных предложений в устанавливаемом элементе планировочной структуры по размещению объектов капитального строительства не имеется.

Территория разработки документации по планировке является структурным элементом крупного жилого района центральной части города и наделяется рядом различных функций:

- зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (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 (виды использования согласно ЕГРН - для эксплуатации многоквартирного жилого дома, для эксплуатации пожарного депо, под производственные здания, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), для эксплуатации зданий и сооружений учреждения, иные коммерческие учреждения);

- зона парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1), предназначенная для обеспечения правовых условий градостроительного использования существующих или планируемых к размещению парков, набережных, скверов, бульваров (виды использования согласно ЕГРН - Для использования в целях эксплуатации здания Городского музея истории города Батайска, предприятия общественного питания, площадки для занятий спортом, игровые площадки, зеленые насаждения, парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0), мемориальные комплексы, для размещения предприятия общественного питания).

С целью установления границ территории и в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, РДС30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» устанавливаются красные линии.

Красные линии устанавливаются с учётом выделения территорий общего пользования: улично-дорожной сети, пешеходного бульвара.

Красные линии — это 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.

Красные линии являются основанием для выноса их в натуру (на местность) в период освоения и (или) реконструкции территории. Они обязательны для учёта при:

- подготовке проектов планировки территории;

- межевании застроенных или незастроенных территорий;

- подготовке градостроительных планов земельных участков;

- архитектурно-строительном проектировании;

- формировании земельных участков и оформлении документов на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости;

- строительстве и реконструкции объектов.

С учетом принятия планировочных решений определено наиболее оптимальное расположение красных линий преимущественно по сложившимся границам земельных участков, расположенных по улицам Куйбышева, Рабочей, Ленина, Кирова. Также при установлении красных линий определена оптимальная ширина существующих улиц от проектной границы до существующих границ земельных участков.

Перечень координат характерных точек красных линий приведены в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер точек | Описание | Х-координаты | Y-координаты |
| 1 | Красная линия 1 | 412525.63 | 2205812.47 |
| 2 | 412533.52 | 2205848.75 |
| 3 | 412533.96 | 2205856.00 |
| 4 | 412535.61 | 2205864.15 |
| 5 | 412541.52 | 2205893.13 |
| 6 | 412542.90 | 2205897.62 |
| 7 | 412544.41 | 2205904.27 |
| 8 | 412560.17 | 2205976.52 |
| 9 | 412576.81 | 2206051.15 |
| Красная линия 2 |
| 10 | 412305.67 | 2206118.80 |
| 11 | 412301.91 | 2206121.39 |
| 12 | 412288.36 | 2206124.27 |
| Красная линия 3 |
| 13 | 412280.03 | 2206086.15 |
| 14 | 412270.64 | 2206043.23 |
| 15 | 412254.01 | 2205970.41 |
| 16 | 412253.10 | 2205966.52 |
| 17 | 412249.66 | 2205947.97 |
| 18 | 412247.06 | 2205936.26 |
| 19 | 412245.25 | 2205929.94 |
| 20 | 412232.63 | 2205869.16 |
| Красная линия 4 |
| 21 | 412321.26 | 2205850.77 |
| 22 | 412329.18 | 2205848.75 |
| 23 | 412331.58 | 2205848.32 |
| 24 | 412380.48 | 2205840.24 |
| 25 | 412461.59 | 2205825.23 |
| 26 | 412467.38 | 2205824.00 |
| 27 | 412487.68 | 2205820.64 |
| 1 | 412525.63 | 2205812.47 |

В составе графической части основных положений проекта «Чертёж красных линий» М1:1000 выделен в самостоятельный чертёж.

Установление красных линий позволило определить элемент планировочной структуры (квартал), представляющий собой часть территории г. Батайска в границах улиц Куйбышева, Рабочей, Ленина, Крупской.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования г. Батайска (далее –НГП г. Батайска) к элементам планировочной структуры отнесены район, микрорайон, квартал, территория общего пользования, улично-дорожная сеть и др.

Согласно НГП г. Батайска в основу формирования новых городских планировочных структур положен принцип объединения жилых групп в отдельные жилые образования масштаба микрорайонов. Существующие кварталы усадебной жилой застройки объединяются в укрупненные кварталы.

Также по НГП г. Батайска основными элементами планировочной структуры жилых территорий являются:

* жилой квартал (микрорайон) - структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, 5 – 60 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м. (Кроме школ и детских дошкольных учреждений, радиус обслуживания которых определяется в соответствии с нормами); границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи.

В квартале (микрорайоне) могут выделяться земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов.

Таким образом, по результатам установления красных линий определен элемент планировочной структуры квартал по границам улиц Куйбышева, Рабочей, Ленина, Крупской площадью 7,5 га.

Перечень координат характерных точек элемента планировочной структуры приведены в таблице 6.

Таблица 6.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер точек | Описание | Х-координаты | Y-координаты |
| 1 | Граница квартала 1 | 412525.63 | 2205812.47 |
| 2 | 412533.52 | 2205848.75 |
| 3 | 412533.96 | 2205856.00 |
| 4 | 412535.61 | 2205864.15 |
| 5 | 412541.52 | 2205893.13 |
| 6 | 412542.90 | 2205897.62 |
| 7 | 412544.41 | 2205904.27 |
| 8 | 412560.17 | 2205976.52 |
| 9 | 412576.81 | 2206051.15 |
| Граница квартала 2 |
| 10 | 412305.67 | 2206118.80 |
| 11 | 412301.91 | 2206121.39 |
| 12 | 412288.36 | 2206124.27 |
| Граница квартала 3 |
| 13 | 412280.03 | 2206086.15 |
| 14 | 412270.64 | 2206043.23 |
| 15 | 412254.01 | 2205970.41 |
| 16 | 412253.10 | 2205966.52 |
| 17 | 412249.66 | 2205947.97 |
| 18 | 412247.06 | 2205936.26 |
| 19 | 412245.25 | 2205929.94 |
| 20 | 412232.63 | 2205869.16 |
| Граница квартала 4 |
| 21 | 412321.26 | 2205850.77 |
| 22 | 412329.18 | 2205848.75 |
| 23 | 412331.58 | 2205848.32 |
| 24 | 412380.48 | 2205840.24 |
| 25 | 412461.59 | 2205825.23 |
| 26 | 412467.38 | 2205824.00 |
| 27 | 412487.68 | 2205820.64 |
| 1 | 412525.63 | 2205812.47 |

Проектом планировки территории обосновывается размещение на территории проектирования квартала многофункционального жилого комплекса с размещением многоквартирных жилых домов со встроено пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 161 (20 этажей).

Архитектурно-градостроительный облик объекта формируется из 2 жилых секций по 20 этажей каждая расположенных на расстоянии 38 метров, обеспечивающих выразительную композицию и оптимальную инсоляцию жилых помещений.

Секция вдоль улицы Куйбышева имеет отступ от границы земельного участка 4 метра, что позволяет обеспечить выразительную пластику фасада в сочетании с архитектурной облицовкой фасада современными отделочными материалами (керамогранит, металлопрофиль, увеличенное остекление). По высоте облицовка выполняется из разных цветовых сочетаний, что позволит разнообразить архитектурный облик и обеспечит привлекательность и выразительность здания. Жилые здания имеют один общий двор, оснащённый всеми необходимыми площадками по расчёту. Озеленение территории многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК обеспечивается нормативное за счет дворовых площадок, газонов, на кровле и вертикального размещения растительности. Также на кровле 19 этажа располагаются озелененные площадки, для отдыха взрослого населения, двухуровневые спортивные площадки и хозяйственные.

Застройка объекта в масштабах квартала будет иметь сравнительно высокую этажность и композиционно отражает функциональность размещения в центре города.

В проектируемом объекте - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), МФК предусмотрены на стилобатной части 2-х этажные встроено-пристроенные помещения общественного назначения: магазин; деловое управление; бытовое обслуживание; научно-исследовательская деятельность.

Предусмотрена встроенная подземная (лифт) и дворовая автостоянка на 239 машино/мест.

Размещение иных объектов капитального строительства согласно техническому заданию инвестора в квартале не предусмотрено.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Основные показатели площади планируемой застройки | | | | | | |
| Кадастровый номер з.у. | Этажность секций | Площадь застройки (кв.м) | Общая площадь Секций (кв.м) | Площадь квартир (кв.м) | Жилая площадь (кв.м) | Площадь комм.  Помещений  (кв.м) |
|  | | | | | |  |
| 61:46:0011301:272 | 20 | 2459,84 | 27496,3 | 23249,8 | 10258,7 | 4124,4 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

При разработке проекта планировки территории в рамках вариантов размещения объекта в границах участка прорабатывались различные компоновки здания.

Один из вариантов компоновки размещения на участке содержит размещение объектов на основе прилагаемого чертежа «Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Вариант 1», который предусматривал посадку секции вдоль ул. Куйбышева, в отдельной плоскости от встроенно-пристроенных помещений общественного назначения с отступом 4 метра.

Преимущество данного варианта состоит в возможности организации зеленной террасы на 2 уровне для большего комфорта работающих в коммерческих помещениях и жителей дома.

Также данный вариант обеспечивает большую градостроительную выразительность фасада объекта со стороны ул. Куйбышева, а также обеспечивает отступ застройки от улицы для повышения экологичности проживания, снижения шума, удобства использования средств эвакуации при наличии промежуточной площадки на 2 уровне. При этом изменяется площадь дворового благоустройства без снижения нормативного показателя обеспечения площадок отдыха, парковок и противопожарных требований. Показатели площадок благоустройства первого варианта приведены в таблице 8.

Таблица 8

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Количество по проекту | Предусмотрено на участке проектирования | На дополнительной территории | Количество  по расчету | Норматив | Ед.изм. | | Прим. | |
| Расчет площадок благоустройства | | | | | | |  | | |
| Для игр детей дошкольного и младшего возраста\* | 203,35 | 410,8 |  | 406,7 | 0,7 | м.кв./чел. | |  | |
| Для отдыха взрослого населения | 58,1 | 58,5 |  | 58,5 | 0,1 | м.кв./чел | |  | |
| Для занятия физкультурой\*\* | 581,0 | 1168,9 |  | 1162 | 2 | м.кв./чел. | |  | |
| Для хозяйственных целей | 174,3 | 176,4 |  | 176,4 | 0,3 | м.кв./чел. | |  | |
| Расчет количества жильцов | | | | | | | | |  |
| Количество жильцов (40 м.кв. на чел.) | 581 | 581 |  | 581 | 40 кв.м жилобесп. | человек | |  | |
| Расчет количества парковочных мест | | | | | | | | |  |
| Количество машино-мест для жильцов всего | 203,35 | 204 |  | 204 | 350 на 1000 жителей | Машино-мест | |  | |
| в т.ч. количество машино-мест для МГН всего | 23,48 | 24 |  | 24 |  | Машино-мест | |  | |
| в т.ч. количество расширенных машино-мест дляМГН | 11,74 | 12 |  | 12 |  | Машино-мест | |  | |
| Количество машино-мест для встроенных помещений повседневного обслуживания | 31,48 | 35 |  | 35 | Различн. Показат. | Машино-мест | |  | |
| ВСЕГО МАШИНО-МЕСТ | 234,83 | 239 |  | 239 |  | Машино-мест | |  | |
| Расчет озеленения | | | | | | | | |  |
| Озеленение \*\*\* | 1543,6 | 2467,84 |  | 2467,84 | 25% участка | м.кв. | |  | |
| \*-  По СП 42.13330.2016 п. 7.5 В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий.  Примечания  2 Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.  3 Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований СанПиН 1.2.3685 и пешеходной доступности, м, не более:  100 - детские игровые площадки:  100 - площадки для отдыха взрослого населения;  800 - площадки для занятий физкультурой и спортом.  (п. 7.5 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр) Проектируемый объект расположен в стесненных условиях, граничит с парковой городской территорией, где вплотную расположен участок с видом использования - игровые площадки площадью 2 419 кв.м.  Учитывая изложенное площадь площадки в границах участка 410,8 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016.  \*\*- По СП 42.13330.2016 п. 7.5 В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий.  Примечания  2 Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.  3 Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований СанПиН 1.2.3685 и пешеходной доступности, м, не более:  100 - детские игровые площадки:  100 - площадки для отдыха взрослого населения;  800 - площадки для занятий физкультурой и спортом.  (п. 7.5 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр) Проектируемый объект расположен в стесненных условиях, граничит с парковой городской территорией, где на расстоянии 5 метров расположен участок с видом использования - площадки для занятий спортом 1 135 кв.м.  Учитывая изложенное площадь площадки в границах участка 1168,9 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016 | | | | | | | | | |
| \*\*\* - Согласно СП 42.13330.2016 п.7.4 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. Так же в территорию озеленения включается хозяйственная площадка, выполненная из экоплитки. | | | | | | | | | |

Второй вариант компоновки размещения на участке содержит расположение объектов на основе прилагаемого чертежа «Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Вариант 2», который предусматривает посадку секции вдоль ул. Куйбышева, в одной плоскости с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения.

Преимущество данного варианта состоит в большей площади площадок дворового благоустройства согласно таблице 9.

аблица 9

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Количество по проекту | Предусмотрено на участке проектирования | На дополнительной территории | Количество  по расчету | Норматив | Ед.изм. | | Прим. | |
| Расчет площадок благоустройства | | | | | | |  | | |
| Для игр детей дошкольного и младшего возраста\* | 203,35 | 489,8 |  | 406,7 | 0,7 | м.кв./чел. | |  | |
| Для отдыха взрослого населения | 58,1 | 58,5 |  | 58,5 | 0,1 | м.кв./чел | |  | |
| Для занятия физкультурой\*\* | 581,0 | 1168,9 |  | 1162 | 2 | м.кв./чел. | |  | |
| Для хозяйственных целей | 174,3 | 176,4 |  | 176,4 | 0,3 | м.кв./чел. | |  | |
| Расчет количества жильцов | | | | | | | | |  |
| Количество жильцов (40 м.кв. на чел.) | 581 | 581 |  | 581 | 40 кв.м жилобесп. | человек | |  | |
| Расчет количества парковочных мест | | | | | | | | |  |
| Количество машино-мест для жильцов всего | 203,35 | 204 |  | 204 | 350 на 1000 жителей | Машино-мест | |  | |
| в т.ч. количество машино-мест для МГН всего | 23,48 | 24 |  | 24 |  | Машино-мест | |  | |
| в т.ч. количество расширенных машино-мест дляМГН | 11,74 | 12 |  | 12 |  | Машино-мест | |  | |
| Количество машино-мест для встроенных помещений повседневного обслуживания | 31,48 | 35 |  | 35 | Различн. Показат. | Машино-мест | |  | |
| ВСЕГО МАШИНО-МЕСТ | 234,83 | 239 |  | 239 |  | Машино-мест | |  | |
| Расчет озеленения | | | | | | | | |  |
| Озеленение \*\*\* | 1543,6 | 2358,84 |  | 2467,84 | 25% участка | м.кв. | |  | |
| \*-  \*-  По СП 42.13330.2016 п. 7.5 В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий.  Примечания  2 Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.  3 Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований СанПиН 1.2.3685 и пешеходной доступности, м, не более:  100 - детские игровые площадки:  100 - площадки для отдыха взрослого населения;  800 - площадки для занятий физкультурой и спортом.  (п. 7.5 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр) Проектируемый объект расположен в стесненных условиях, граничит с парковой городской территорией, где вплотную расположен участок с видом использования - игровые площадки площадью 2 419 кв.м.  Учитывая изложенное площадь площадки в границах участка 489,8 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016.  \*\*- По СП 42.13330.2016 п. 7.5 В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий.  Примечания  2 Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.  3 Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований СанПиН 1.2.3685 и пешеходной доступности, м, не более:  100 - детские игровые площадки:  100 - площадки для отдыха взрослого населения;  800 - площадки для занятий физкультурой и спортом.  (п. 7.5 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр) Проектируемый объект расположен в стесненных условиях, граничит с парковой городской территорией, где на расстоянии 5 метров расположен участок с видом использования - площадки для занятий спортом 1 135 кв.м.   Учитывая изложенное площадь площадки в границах участка 1168,9 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016 | | | | | | | | | |
| \*\*\* - Согласно СП 42.13330.2016 п.7.4 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. Так же в территорию озеленения включается хозяйственная площадка, выполненная из экоплитки. | | | | | | | | | |

По результатам сравнения вариантов принят за основу первый вариант, имеющий наиболее выразительную пластику фасада с отступом от стилобата основного объема жилого здания и обеспечивающего нормативные показатели по площадкам дворового благоустройства, а также противопожарным требованиям.

**Характеристики объектов капитального строительства**

**жилого и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах**

**элемента планировочной структуры**

Характеристики объектов капитального строительства

жилого и иного назначения

В соответствии с Генеральным планом городского округа "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (с изменениями от 29.02.2024 № 323) проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- многофункциональная общественно деловая зона;

- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

- зона специализированной общественной застройки

- коммунально-складская зона.

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" от 16.12.2020 № 91 (с изменениями от 29.02.2024 № 324), проектируемая территория расположена в зонах:

- зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (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;

**-** зона парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1), предназначенная для обеспечения правовых условий градостроительного использования существующих или планируемых к размещению парков, набережных, скверов, бульваров.

Существующий вид разрешенного строительства земельного участка 61:46:0011301:272- под производственные здания.

Инвестиционным проектом планируется реконструкция существующей застройки на участке с к.н. 61:46:0011301:272 со строительством многофункционального жилого комплекса с встроено пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой.

Иных объектов, планируемых для строительства или реконструкции в границах устанавливаемого квартала, не предусматривается.

Территория проектирования находится под влиянием нескольких зон с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ61:00-6.1619 Вид: охранная зона транспорта - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный";

- ЗОУИТ61:00-6.1630 Вид: охранная зона транспорта - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный";

- ЗОУИТ61:46-6.207 Вид: охранная зона инженерных коммуникаций - Охранная зона подземного газопровода низкого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от врезки, расположенной в 13,35 м от строения № 292а по ул. Заводская до врезки, расположенной в 10,00 м от строения № 150 по ул. Заводская;

- ЗОУИТ61:00-6.1282 Вид: охранная зона транспорта - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6);

- ЗОУИТ61:00-6.1280 Вид: охранная зона транспорта - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)

Вид использования, планируемый для размещения инвестиционным проектом - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), МФК, по результатам утверждения проекта планировки - 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), который является условным в данном градостроительном регламенте, но возможным для использования в соответствии со ст. 47 ПЗЗ **« Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации».**

Согласно пункт 7 ст. 47 «Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.2, Д.3, необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, **в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения**.

В целях обоснования обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур определены характеристики проектируемого объекта - многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК согласно таблице 10.

Таблица 10

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Основные показатели площади планируемой застройки | | | | | | |
| Кадастровый номер з.у. | Этажность секций | Площадь застройки (кв.м) | Общая площадь секций (кв.м) | Площадь квартир (кв.м) | Жилая площадь (кв.м) | Площадь комм.  Помещений  (кв.м) |
|  | | | | | |  |
| 61:46:0011301:272 | 20 | 2459,84 | 27496,3 | 23249,8 | 10258,7 | 4124,4 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

# Сведения об объектах общественно-делового назначения,

# необходимых для функционирования планируемой жилой застройки

На территории проектирования не предлагается размещение объектов общественного и социального назначения. Доступность данных объектов обеспечивается за счет существующих объектов с учётом потребностей в местах не только жителей размещаемой застройки, но и всего расчётного населения квартала, существующего и расчетного в пределах пешеходной и транспортной доступности.

Показатели для расчёта потребности в учреждениях повседневного обслуживания приведены в таблице 11.

Таблица 11

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| Показатели для расчёта потребности в учреждениях повседневного обслуживания | | |
| Предприятия и учреждения повседневного обслуживания | Единица измерения | Минимальная обеспеченность |
| 1 | 2 | 3 |
| Дошкольные образовательные учреждения | Мест на1000 жителей | 71\* |
| Общеобразовательные школы | Мест на1000 жителей | 108\* |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения | Показатель на 1000 человек обслуживаемого населения | 24 |
| Продовольственные магазины | м2 торговой площади на 1000 жителей | 70 |
| Непродовольственные магазины товаров первой необходимости | м2 торговой площади на 1000 жителей | 30 |
| Аптечный пункт | Объектов на жилую группу | 1 |
| Отделение банка | Объектов на жилую группу | 1 |
| Отделение связи | Объектов на жилую группу | 1 |
| Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.) | Рабочих мест на 1000 жителей | 2 |
| Приемный пункт прачечной химчистки | Объектов на жилую группу | 1 |
| Учреждения культуры | м2 общ. площади на 1000 жителей | 50 |
| Закрытые спортивные сооружения | Минимально допустимый уровень обеспеченности на 100000 жителей | 29 |
| Пункт охраны порядка | м2общ.площ.на жилую группу | 10 |
| \*В соответствии с Решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска». | | |

В целях обеспечения населения повседневными услугами бытового и торгового назначения в многоэтажной жилой застройке (высотная застройка), МФК предусмотрены встроено-пристроенные помещения общественного назначения: магазин – 526,6 кв.м; деловое управление - 174,6 кв.м; бытовое обслуживание- 154,7 кв.м; научно-исследовательская деятельность – 3268,5 кв м.

Данные помещения полностью обеспечивают население квартала в предприятиях повседневного периодического обслуживания, находящихся в непосредственной пешеходной доступности.

При разработке проекта планировки согласно НГП г. Батайска использовались показатели норматива потребности в школьных местах из расчета 108 мест на 1000 жителей и норматив потребности дошкольных мест из расчета 71 место на 1000 жителей.

Потребность многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК на 581 жителя по ул.Куйбышева, 161 согласно НГП города составляет 41 ребенок дошкольного образования и 63 ученика школьного образования.

Согласно письма Управления образования г. Батайска № 51.11/105 от 18.01.2024 в целях обеспечения жителей проектируемого объекта по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске в непосредственной близости к месту его размещения имеются следующие учреждения дошкольного школьного образования:

МБОУ детский сад комбинированного вида № 6 «Колокольчик», пер. Книжный;

МБОУ детский сад комбинированного вида № 52 «Голубой вагон», ул. Урицкого, 2а;

МБОУ детский сад комбинированного вида № 148 «Сказкоград», ул. Коваливского, 93;

МБОУ детский сад комбинированного вида № 29 «Академия развития талантов», ул. Ленина,5;

МБОУ детский сад комбинированного вида № 45 «Тополек», ул. Кирова, 7а;

МБОУ детский сад комбинированного вида № 121 «Звездочка», ул. Рабочая, 70

МБОУ детский сад комбинированного вида № 13 «Веселые ребята», ул. Кирова, 11.

Планируемая многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), МФК на 581 жителя по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске обеспечена необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями дошкольного образования, которые находятся в пешеходной доступности от 500 метров (с возможностью автобусного сообщения).

Согласно письма Управления образования г. Батайска № 51.11/105 от 18.01.2024 в целях обеспечения жителей многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске в непосредственной близости к месту его размещения имеются следующие учреждения школьного образования:

МБОУ «Гимназия№7», ул. Рабочая, 87;

МБОУ СОШ №9, ул. Ленина,95;

МБОУ СОШ №2, ул. 50 лет Октября, 71.

Учитывая изложенное, планируемый объект на 581жителя по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске обеспечен необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями школьного образования, которые находятся в пешеходной доступности от 300 до 1500 метров (с возможностью автобусного сообщения) и в транспортной 10 минутной доступности.

Согласно письма Управления культуры г. Батайска № 51.13/108 от 18.01.2024 в целях обеспечения жителей многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске в непосредственной близости к месту его размещения имеются следующие учреждения культуры:

муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр»;

центральная городская детская библиотека им. Н,К Крупской;

муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской музей истории города Батайска».

Данные объекты культуры обеспечивают планируемый объект на 581 жителя по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями культуры, которые находятся в пешеходной доступности от 100 до 800 метров и в транспортной доступности.

Согласно письма № 51.05.01/4 от 19.01.2024 отдела по физической культуре и спорту Администрации города Батайска, в целях обеспечения жителей планируемого объекта - многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске нормативными показателями учреждений физической культуры и спорта и их доступности в непосредственной близости к месту его размещения имеются следующие учреждения физической культуры и спорта:

МБУК ГКДЦ города Батайска (имеются спортивные секции художественной гимнастики, тхеквандо, карате, борьбы и др.);

МБУ ДО Спортивная школа №2 (в составе, которой стадион, плоскостные сооружения, бассейн);

Городской парк культуры и отдыха (площадка для подготовки к сдаче ВФСК «ГТО» «Спорт-норма-жизни», комплекс скейт-парк);

Фитнес-клубы «Level fitness», «Тело», иные коммерческие объекты спорта.

Кроме того в настоящее время по ул. Кирова, 5д введены в эксплуатацию 2 спортивных зала для развития бокса и тяжелой атлетики.

Учитывая изложенное, планируемый объект на 581 жителя по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске обеспечен необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями физической культуры и спорта, которые находятся в пешеходной доступности от 50 до 1000 метров и в транспортной доступности.

Согласно письма ГБУ РО "ЦГБ" в г. Батайске № 232 от 23.01.2024 в целях обеспечения жителей проектируемого объекта - многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК нормативными показателями учреждений здравоохранения и их доступности в г. Батайске в непосредственной близости к месту его размещения имеются следующие учреждения в шаговой доступности 50 метров и в транспортной доступности: ГБУ РО «Центральная городская больница»; Дорожная клиническая больница РЖД, поликлиника № 1 ГБУ РО «ЦГБ»; отделение скорой медпомощи ГБУ РО «ЦГБ»; детская поликлиника №1 ГБУ РО «ЦГБ»; более 30 коммерческих аптек в шаговой доступности.

Учитывая изложенное, планируемый объект на 581 жителей по ул. Куйбышева, 161 в г. Батайске обеспечен необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями здравоохранения, которые находятся в пешеходной доступности от 50 до 800 метров и в транспортной доступности.

# 

# Характеристика объектов социальной инфраструктуры,

# необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Расчёт потребности в учреждениях повседневного обслуживания приведен в таблице 12.

Таблица 12

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расчёт потребности в учреждениях повседневного и периодического обслуживания | | | | |
| Предприятия и учреждения повседневного обслуживания | Единица измерения | Минимальная обеспеченность | Проектные показатели для расчёта потребности | Потребность по проекту |
| Дошкольные образовательные учреждения | Мест на 1000 жителей | 71\* | 581 житель | 41 место (обеспечивается письмо Управления образования г. Батайска № 51.11/105 от 18.01.2024) |
| Общеобразовательные школы | Мест на 10 0 жителей | 108\* | 581 житель | 63 мест  (обеспечивается письмо Управления образования г. Батайска № 51.11/105 от 18.01.2024) |
| Амбулаторно-поликлиническое учреждение | Показатель на 1000 человек обслуживаемого населения | 24 | 24 | Обеспечивается (письмо ГБУ РО "ЦГБ" в г. Батайске № 232 от 23.01.2024) |
| Продовольственные магазины | м2 торг.площади на 1000 жит. | 70 | 581 жителей | 40,67 м2 торговой площади |
| Непродовол. магазины товаров первой необх. | м2 торг.площади на 1000 жит. | 30 | 581 жителей | 17,43 м2 торговой площади |
| Аптечный пункт | Объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1 |
| Отделение банка | Объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1 |
| Отделение связи | Объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1 |
| Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.) | Рабочих мест на 1000 жителей | 2 | 581 жителей | 3 рабочих места |
| Приемный пункт прачечной, химчистки | Объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1пр.пункт до 75кг в см. |
| Учреждения культуры | м2 общей площ./1000жителей | 50 | 581 жителей | 29,05 м2 общей площади (обеспечивается письмо Управления культуры г. Батайска № 51.13/108 от 18.01.2024) |
| Закрытые спортивные сооружения | Минимально допустимый уровень обеспеченности на 100000 жителей | 29 | 581 жителей | 0,17 (обеспечивается письмо отдела по физической культуре и спорту Администрации города Батайска № 51.05.01/4 от 19.01.2024) |
| Пункт охраны порядка | м2 общ. площади на жил. группу | 10 | 1жилая группа | 10 м2 общей площади |
| \*В соответствии с Решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска». | | | | |
|  | | | | |

С учетом положений НГП г. Батайска при разработке документации по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала обеспечивается совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала в целом при использовании существующих объектов в непосредственной близости и проектируемых в составе многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК.

# Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры,

# необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Генеральным планом городского округа "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (с изменениями от 29.02.2024 № 323), предусмотрено развитие инженерных сетей в т.ч по прилегающей территории квартала, которые имеются в непосредственной близости к объекту размещения:

* сети хозяйственно-питьевого водопровода (с западной сторон по ул. Куйбышева);
* сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации (с западной стороны по ул. Куйбышева);
* газопровод среднего давления (с северной по ул. Рабочая и с западной стороны по ул. Куйбышева);
* сеть ливневой канализации (с западной стороны по ул. Куйбышева);
* - сети электроснабжения (с западной стороны по ул. Куйбышева, с северной стороны по ул. Рабочая);

В рамках обоснования проекта планировки территории разработан «Сводный план инженерных сетей», в котором были решены вопросы взаимного расположения инженерных сетей, конструктивных частей проектируемых жилых зданий и элементов системы внутриквартальных проездов.

На данной схеме отражены существующие и проектируемые сети:

* + водоснабжения;
  + водоотведения (в том числе ливневой канализации);
  + газоснабжения;
  + электроснабжения;
  + кабельной канализации сетей связи (интернет,телефон,радиовещание);

Предусмотренные инженерные сети должны обеспечить ввод в эксплуатацию объектов проектируемой застройки.

Расчеты нагрузок всех видов инженерно-технического обеспечения жилых объектов, выполнены по укрупненным показателям и подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

# Водоснабжение.

Существующее положение.

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

Территория, для которой планируются мероприятия по разделу «Водоснабжение», находится в центральной части города Батайска. Она представляет собой свободные от застройки территории, которые ограничены улицами Куйбышева, Рабочей, Ленина, Кирова.

Площадь территории проектирования–7,5 га.

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

На территории не имеется объектов культурного наследия.

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

Таблица 13

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Расчёт водопотребления | | | | | | |
| № п.п. | Наименование потребителя | Единица измере- ния | Норма расхода воды потреби- телем,  л/сут | I этап строительства | | Примечание |
| Кол-во потеби-  телей | Расход, м3/сут |
| Хозяйственно-питьевые нужды | | | | | | |
| 1 | Население | 1 житель | 250 | 581 | 145,25 |  |
| Итого: | |  |  |  | 145,25 |  |
| Полив территории | | | | | | |
| Прилегающая территория | | 1житель | 50 | 581 | 29,05 |  |
| Всего по мкр: | |  |  |  | 174,6 |  |

Итого по водоснабжению застройки: Хозяйственно-питьевые нужды–145,25 м3/сут. Полив территории –29,05 м3/сут.

Всего по водоснабжению застройки–174,6 м3/сут.

Расходы воды на внутреннее и наружное пожаротушение рассчитаны в соответствии с таблицей 1\*СП10.13130.2009 «Внутренний противопожарный водопровод» и таблицам 1, 2СП 8. 13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения»,в соответствии с численностью населения.

Таблица 14

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Население, тыс.чел. | Расчетное количество пожаров | Продолжительность тушения пожара, час | Расход воды на тушение внутреннего и наружного пожаров, л/сек. |
| 0,581 | 1 | 3 | 2 струи 2,5 л/с (внутреннее пожаротушение)+30л/с (наружное пожаротушение)  Всего на пожаротушение 35,0л/с |

В настоящее время существующие здания подключены к сетям водоснабжения.

При проектировании предусмотреть реконструкцию существующей сети с увеличением мощности источника водоснабжения – от сети водоснабжения по ул. Куйбышева, точка подключения - согласно техническим условиям. Наружные сети водоснабжения: полиэтиленовые трубы, вода питьевая по ГОСТ 18599-2001. Глубина заложения водоводов принимается согласно п.8.42 СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Ввод хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается в подземное техническое помещение проектируемого здания, расположенное под коридорами мест общего пользования. На вводе в здание устанавливается водомерный узел.

# Водоотведение.

Существующее положение.

По смежным с участком проектирования территории с западной стороны по ул. Куйбышева проходят сети канализации. К участку проектирования подведена сеть канализации, к которой подключены существующие объекты.

# Проектные предложения.

Расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод проектируемой застройки принимается равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению, согласно СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения», без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений и составляет:

Водоотведение бытовых сточных вод по застройке–145,25 м3/сут.

Водоотведение бытовых сточных вод от застройки организуется в увязке с проектом вертикальной планировкой территории.

Канализация выполняется согласно техническим условиям.

Наружные сети водоотведения: полиэтиленовые трубы. вода техническая по ГОСТ 18599-2001. На проектируемой канализационной сети предусмотрены колодцы из железобетонных сборных колец диаметром, конструкции которых приняты согласно т.п.р. 902-09-22.84, и ТУ5855-001-71197093-04.

Выпуски, стояки и подводки к приборам монтируются из полиэтиленовых труб диаметром 50-110 мм по ГОСТ 22689.2-89.

По ул. Куйбышева вблизи имеется существующая сеть ливневой канализации.

Отвод воды с участка проектирования необходимо предусмотреть по проектируемой ливневой канализации согласно техническим условиям УЖКХ г. Батайска.

Врезка проектируемой ливневой канализации предусматривается в существующую сеть водоотводных каналов с западной стороны участка проектирования по ул. Куйбышева. Система наружной ливневой канализации предусматривается путем расчистки существующих лотков по ул. Куйбышева по направлению к ул. Кирова, с врезкой в данную сеть двухслойных профилированных труб из высокомодульного полиэтилена по ТУ 2248-001-73011750-2005. На сети канализации устанавливаются смотровые, узловые и поворотные канализационные колодцы и дождеприемные колодцы типа ДМ диаметром 1000 – 1500 из сборных железобетонных элементов серии 3.9001-1-14 по т.п. 902-09-46.88. Для монтажа системы ливневой канализации применяются фасонные части с размерами раструба и уплотнительными кольцами, соответствующими требованиями ТУ 2248-001-73011750-2005.

# Газоснабжение.

Проектные решения по газоснабжению территории, расположенной в центральной части г.Батайска по адресу ул.Куйбышева, 161 определены в соответствии с утверждённой схемой газоснабжения.

К участку проектирования подведены существующие сети газоснабжения.

Существующее положение.

В створе улицы Куйбышева, которая граничит с территорией проектирования с западной стороны, имеется существующий газопровод среднего давления. В соответствии с генеральной схемой газоснабжения, он станет источником газоснабжения застройки на территории проектирования.

Подводку к зданиям от шкафов ГРПШ, установленных предусматривается подземным трубопроводом, с вводом в здание с фасада.

Поскольку в границах территории проектирования все сети газоснабжения являются внутриплощадочными, от них не предусматривается организация зон охраны.

# Теплоснабжение.

Данный проект разработан для строительства и эксплуатации сооружений в следующих природно-климатических условиях в соответствии со СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85\* Нагрузки и воздействия».

Климат района проектирования умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым, часто жарким сухим летом:

* по весу снегового покрова–II район, расчетное значение величины веса снегового покрова – 1,2 кПа (120 кгс/м2);
* по величине ветрового давления–III район, нормативное значение величины ветрового давления – 0,38 кПа (38 кгс/м2);
* нормативная величина сезонного промерзания грунта–0,9 м.

В соответствии с приложением 7 СП 20.13330.2016 уровень ответственности сооружений – II (нормальный).

Существующее положение

Проектируемая жилая застройка расположена в центральной части г. Батайск Ростовской области, на застроенной территории, прилегающей к улице Куйбышева.

Проектом предлагается организация теплоснабжения размещаемой застройки с учётом строительства блочной котельной.

Сведения о климатических и метеорологических условиях района строительства, расчетных параметрах наружного воздуха.

Город Батайск относится к ΙΙΙ В строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации (СНиП).

Температура наружного воздуха: Таблица 15

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | наиболее холодных суток | −29°С |
|  | наиболее холодной пятидневки | −25°С |
|  | расчетная средняя местная наиболее холодного месяца | −6,3°С |
|  | расчетная средняя местная наиболее жаркого месяца | +23,2°С |
|  | средняя максимальная наиболее жаркого месяца | +29,1°С |
|  | Продолжительность отопительного периода | −171сут. |
|  | Средняя температура отопительного периода | −0,6°С |
|  | Направление господствующих ветров: |  |
|  | в январе– восточные |  |
|  | в июле– восточные |  |

# Проектные решения.

Сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителя.

Потребителями теплоты проектируемого объекта являются 2 жилых секции 20-этажные.

Теплоснабжение – крышное от модульной котельной.

Тип систем:

* для квартир–водяное отопление (двухтрубные горизонтальные системы);
* Для мест общего пользования (лестничная клетка, коридоры)– электрические приборы отопления. Оборудование:
* Радиаторы биметаллические секционные;
* Трубопроводы для систем отопления:

Сшитый полиэтилен, сшитый полиэтилен армированный (для подключения радиаторов);

* Изоляция трубопроводов–Термофлекс толщиной 13мм или аналог.

# Электроснабжение.

Существующее положение.

По западной стороне участка проектирования ул. Куйбышева проходят воздушные линии электропередач, которые являются источником электроснабжения существующих зданий на участке проектирования. Существующая разрешенная мощность электроснабжения 180 квт.

Наружное электроснабжение выполняется согласно техническим условиям на электроснабжение и наружное электроосвещение.

На территории объекта — предусмотрена установка/реконструкция существующего ТП. Мощность, тип ТП, количество трансформаторов - определить проектом. Обеспечение снижения потребления электроэнергии достигается за счёт следующих мероприятий:

* Оснащение приборами учета электроэнергии всех жилых зданий;

-разработка технически обоснованных лимитов на потребление электроэнергии;

* закупка и установка энергосберегающих ламп и светильников для освещения зданий и сооружений, в том числе светодиодных светильников и прожекторов;
* установка датчиков движения и освещенности на осветительных приборах в местах общего пользования внутри зданий и наружном освещении.

Освещенность территории принять (не менее):

* площадки перед входами в здание-Еср=20лк,Емин/Еср=0,3;
* автостоянок и проездов: 6лк.

Управление – в автоматическом режиме по датчику освещенности (ящик управления разместить в ТП).

Светильники - светодиодные. Тип светильников - определить проектом или принять по Заданию Заказчика.

Опоры- металлические фланцевые граненые.

Электроснабжение светильников выполнить кабельной линией в земле.

# Слабые токи. Телефонизация.

# Существующее положение.

Основной задачей настоящего раздела для проекта планировки территории жилого квартала смешанной этажности по ул. Куйбышева, 161 г. Батайска является определение центров телефонной нагрузки, а также организация сети радио и телевизионного вещания.

На территории г. Батайска функционируют 13 отделений почтовой связи Сотовая связь на территории Городского округа «Город Батайск» представлена ведущими российскими операторами сотовой связи, такими как: «Билайн», «МТС» «Мегафон» «Tele-2». Зоны обслуживания данных операторов обеспечивают сотовую связь на хорошем уровне.

# Проектные решения.

Обеспечение жителей проектируемой застройки фиксированной внутризоновой и междугородней телефонной связью осуществляется за счёт размещения мультисервисного цифрового оборудования в узле связи, предусмотренном к строительству на территории квартала по ул. Куйбышева, Рабочая, Ленина, Кирова.

Общее количество номеров АТС, составляет 581. Расчеты номерной емкости основываются на следующих положениях:

1. Каждой семье необходимо обеспечить установку телефона.
2. Обеспечение телефонами хозяйственного сектора по отдельным группам потребителей не планируется в связи со спецификой размещаемого жилья.

В жилых домах применяется многофункциональная широкополосная интерактивная телекоммуникационная сеть связи.

# Радиофикация

Существующее положение.

Для радиофикации жилой застройки, планируемой к размещению по ул. Куйбышева, 161 г. Батайска, предусматривается система многопрограммного радиовещания в метровом диапазоне с частотной модуляцией (УКВ-ЧМ).

В основе системы лежит принцип передачи трех независимых монофонических звуковых программ с помощью стандартных вещательных передатчиков в диапазоне частот 65,8-74 и 87,5-108МГц на одной несущей частоте.

По рекомендации МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска» проектом предусматривается установка электросирены С-40 на здании с подключением по радиоканалу к ЕДДС-112 МБУ «Защита».

# Сотовая связь

На территории г. Батайска услуги сотовой связи представляют 5 операторов в том числе:

-Ростовский филиал ОАО«Мобильные Теле Системы»;

* + Ростовский филиал ЗАО «Мобиком-Кавказ»;
  + ЗАО «Ростовский Сотовый Телефон»;
  + Ростовский-на-Дону филиал ОАО «ВымпелКом»;
  + ЗАО «Ростовская Сотовая Связь».

# Телевидение

В Батайске имеется областная спутниковая телепрограмма, обеспечивающая многопрограммное телевизионное вещание.

Альтернативным вариантом телевещания является организация системы кабельного телевидения.

Планируемая территориальная доступность

объектов коммунальной инфраструктуры

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

С учётом имеющихся на площадки строительства по ул. Куйбышева, 161 подключений данных систем к централизованным сетям ресурсообеспечения города Батайска, их доступность является удовлетворительной.

Вместе с тем нагрузки и мощность для нового строительства возрастут в связи, с чем необходимо переустройство существующих сетей инженерного обеспечения на основе технических условий подключения или договоров на технологическое присоединение ресурсоснабжающих организаций к магистральным сетям.

# Характеристика объектов транспортной инфраструктуры,

# необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

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

* основные внутриквартальные проезды шириной 4-6 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;

- стоянки автомобильного транспорта, запроектированные по расчёту в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 №204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;

* стоянки и парковки транспорта маломобильных групп населения, в том числе для автомобилей, перевозящих инвалидов-колясочников;
* парковочные карманы.

В рамках раздела выполнена «Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети» М 1:1000.

Заложенная проектом планировочная организация территории позволила создать иерархическую систему проездов на территории квартала. Внешние проезды, обслуживающие застройку со стороны ул. Куйбышева, сформированы сквозными, так как они будут обеспечивать примыкание системы проездов к улично-дорожной сети.

Внутриквартальные проезды, расположенные в дворовом пространстве, организованы по кольцевой схеме проезда, имеющего два независимых рассредоточенных выезда на ул. Куйбышева.

Стоянки автотранспорта запроектированы по расчёту. Их количество было определено из норматива 350 машино-мест на 1000 чел. расчётного населения на основании таблицы 11 НГП г. Батайска, где основным показателем, необходимым для определения количества мест постоянного и временного хранения в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным автотранспортом. Согласно таблицы 11 расчетный уровень автомобилизации на 1000 жителей на расчетный срок составляет 500 автомобилей, при этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации.

Расчёт приведён в таблице 16 ниже.

Таблица 16

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расчет парковочных мест согласно НГП г. Батайска и РНГП РО | | | | |
| Наименование | Показатель | Расчетное количество машиномест | Проектное количество машиномест | Примечание |
| Для жильцов дома | 350 машиномест на 1000 жителей | 203,35 | 204 | Согласно НГП г. Батайска уровень автомобилизации населения определяется по таблице 11, по этапам, принят из расчета 500 м/м на 1000 жителей. Примечание: При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации. |
| Встроенное помещение №1 (Бытовое обслуживание) | 1 м/м на 1 рабочее место приемщика | Принимаем 3 сотрудника  3 м.м \* 20%, **итого 2,4 м.м** | 35 | Согласно НГП г. Батайска требуемое расчетное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей проектируемых, реконструируемых зданий и сооружений, входящих в состав общественных центров, определяется в соответствии с требованиями, приведенными в таблице №18): объекты торговли и бытового обслуживания без обслуживания вне полностью закрытого здания: на расчетную единицу - 100 м2 торговой площади предусмотрено 7 м/м; отсутствует термин и показатель - деловое управление;  Согласно СП 42.13330 п. 11.31 для размещения машино-мест в городском населенном пункте при наличии РНГП следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями. Допускается совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для зданий и сооружений различного функционального назначения согласно при обосновании разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения. Примечание - Число мест хранения автомобилей допускается уточнять (уменьшать или увеличивать) в РНГП. При организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории центральных районов населенных пунктов - на 15% - 20%.  РНГП РО (№29 от 12.12.2023) утверждены показатели по п. 2.1. Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства, в границах жилых и общественно-деловых зон, которыми предусмотрены: объекты коммунально-бытового обслуживания (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.) 1 машиноместо  на 1 – 2 рабочее место приемщика: объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп 1 машино-место на 40 – 50 м2 расчетной площади; коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании 1 машино-место на 50 – 60 м2 общей площади; научно-исследовательские и проектные институты 1 машино-место на 140 – 170 м2 общей площади.  Учитывая неактуализированность наименований объектов по таблице 18 НГП г. Батайска, которые не применяются в вышестоящих нормативных актах, принимая во внимание, что местное акты не должны противоречить вышестоящему законодательству, необходимость приведения НГП г. Батайска в соответствие к РНГП, используем показатели по РНГП РО. Также принимаем по РНГП - в условиях стесненной застройки и труднодоступной местности, а также сельской местности, число машино-мест следует принимать по нижней границе нормы. |
| Встроенное помещение № 2 (Магазин) | 1 машино-место на 40 м2 расчетной площади | Общая площадь помещения 526,6 м.кв.; расчетная площадь принимается 380 м.кв.  380/40 = 9,5 м.м. 9,5\*20%,  **итого 7,6 м.м.** |
| Встроенное помещение №3 (Деловое управление) | 1 машино-место на 50 м2 общей площади | Общая площадь помещения 174,6 м.кв.  174,6/50 = 3,5 м.м 3,5\*20%, **итого 2,8 м.м.** |
| Встроенное помещение № 4-11 (Проведение научных исследований) | 1 машино-место на 140 м2 общей площади | Общая площадь 3268,5 м.кв.  3268,5/140 = 23,35 23,35\*20%, **итого 18,68 м.м.** |
| Всего машиномест |  | 234,83 | 239 |  |

Проектом обеспечивается организация 204 машино-мест для жилищного комплекса и 35 машино-мест для встроенно-пристроенных помещений общественного назначения в границах участка. В том числе для жилищного комплекса предусмотрены машино-места для МГН всего 24, из которых расширенные оборудованные для транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников - 12.

Основная часть стоянок для хранения автомобилей расположена на расстоянии10 м и более от окон проектируемых жилых зданий, что позволяет создать систему из разделённых озеленёнными островками стоянок вместимостью не более 10-ти автомобилей.

На стоянках и на парковках, наиболее приближённым ко входам в жилые группы предусмотрено не менее 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе не менее 5% для специализированного транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников. (В соответствии с СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1)).

Система размещения стоянок и парковок организована таким образом, чтобы освободить дворовые пространства от негативного влияния скопления транспорта или используются для стоянки электромобилей.

У въездов на территорию квартала на проезжей части организуются искусственные неровности «лежачий полицейский».

При выездах на планируемые улицы планируется размещение знаков «Уступи дорогу».

В местах, где внутриквартальные проезды делают несколько следующих друг за другом поворотов, устанавливаются соответствующие знаки.

Все внутриквартальные проезды с обеих сторон проезжей части обеспечиваются тротуарами минимальной шириной 1,5 метра.

Планируемая территориальная доступность

объектов транспортной инфраструктуры.

Ближайшей транспортной артерией для проектируемой жилой группы является улица районного значения– ул. Куйбышева, по которой на расчётный срок Генерального плана запланировано движение общественного транспорта, личного и коммерческого. Расстояние от самых удалённых планируемых к размещению секций до планируемых остановок, расположенных на данной улице, не превышает 500 метров.

В настоящее время ближайшей улицей, по которой установлены маршруты общественного транспорта, является улица Куйбышева, расстояние до остановочных пунктов которой от проектируемой жилой группы составляет около 0,3 км (3 минуты пешком).

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

Проектируемый объект размещается с учётом противопожарных расстояний между объектами защиты на территории проекта планировки и межевания. При уменьшении противопожарных расстояний между объектами защиты выполняется соблюдение п. 4.11, СП 4.13130.2013.

Расстояние до ближайшей пожарной части № 89 расположенной по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 89 - 0,2 км. Время для сбора и выезда по тревоге пожарного подразделения — 1 минута. Средняя скорость движения пожарного автомобиля — 40 км/ч., расчетное время прибытия первого подразделения пожарной охраны составит: 0,2/40\*60 + 1= 1,3мин. - время прибытия первого подразделения пожарной охраны не превышает 20 минут, что удовлетворяет требованиям противопожарной безопасности и законодательства.

Согласно ст.32 (Классификация зданий, сооружений и пожарных отсеков по функциональной пожарной опасности) Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» класс функциональной пожарной опасности проектируемого здания:

Ф1.3 - многоквартирные жилые дома; Ф5.2 - стоянки для автомобилей без технического обслуживания и ремонта; Ф3.5 - помещения для посетителей организаций бытового и коммунального обслуживания с нерасчетным числом посадочных мест для посетителей; Ф3.1 - торговые помещения; Ф4.3 - помещения органов управления учреждений и научных организаций.

Степень огнестойкости здания – I. По таблице 6.8 п.6.5.1 СП 2.13130.2012 требуемая степень огнестойкости жилого здания при допустимой высоте 75 м и площади пожарного отсека 2500 м2 – I.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0. По таблице 6.8 п.6.5.1 СП2.13130.2012 требуемый класс конструктивной пожарной опасности жилого здания при допустимой площади пожарного отсека 2500 м2 – С0.

Класс пожарной опасности строительных конструкций – К0.

Обеспечение подъезда пожарных автомобилей к жилым секциям выходящим на ул. Куйбышева осуществляется согласно требований п. 8.1.1 СП 4.13130.2013 с двух продольных сторон, к жилым секциям со стороны городского парка с одной продольной стороны при условии соблюдения требований п. 8.1.3 СП 4.13130.2013. Разработку планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ осуществить разделом проектной документации «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

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

Право ввода режима частичного затемнения принадлежит Управлению по делам ГО и ЧС города Батайска. В режиме частичного затемнения предусматривается снижение освещенности до уровня, предусмотренного СНиП 2.01.53-84, осуществляется путем отключения части светильников. Переход на режим частичного освещения предусматривается за 16 часов.

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

Для световой маскировки окон применяются следующие устройства:

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

Управление наружным освещением прилегающей территории осуществляется централизовано.

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

Проектируемые здания расположены с учетом санитарных и противопожарных норм.

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

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

**Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

На территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.

Планировочная структура территории проектирования, её функциональное зонирование и композиционно-пространственная организация проектируемой жилой группы являются теми инструментами, при помощи которых можно существенно повлиять на сохранность окружающей среды и улучшить качество жизни населения, обеспечив ему высокоэстетичное пространство, влияющее на психологический комфорт.

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

Предупредительные мероприятия на стадии проекта планировки включают следующие виды работ:

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

Вертикальная планировка выполнена с учетом максимального сохранения существующего рельефа.

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

Озеленение территории жилой группы включает:

участки озеленения общего пользования (озеленённые территории, прилегающие к основным проездам, расположенным с внешнего периметра жилой группы);

участки озеленения ограниченного пользования (придомовые территории).

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

– забивать в стволы деревьев гвозди, штыри для крепления знаков, ограждений, проводов;

– привязывать к стволам или ветвям проволоку для различных целей;

– закапывать или забивать столбы, колья, сваи в зоне активного развития деревьев;

– складывать под кроной дерева материалы, конструкции, ставить строительные и транспортные машины.

В зоне, радиусом 10 м от стволов деревьев запрещается:

– сливать нефтепродукты;

– складировать на земле химически активные вещества.

При проведении строительных работ в целях предотвращения негативного воздействия на животный мир прилегающих территорий не допускается складирование отходов, химически активных веществ в местах, специально для этого не оборудованных, слив нефтепродуктов.

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

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

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

Контейнерная площадка имеет водонепроницаемое покрытие (асфальт, асфальтобетон и пр.), ограждение, озеленение по периметру, удобные подъезды, подходы к сборникам отходов. Вывоз контейнеров предлагается осуществлять спецтранспортом на полигон ТБО специализированной организацией.

Таблица 17

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расчёт площадок временного хранения ТБО | | | | |
| Этапы Развития территории | Число жителей (чел.) | Норма расчёта (кв.м/1 чел.) | Площадь площадок временного хранения ТБО  (кв. м) | Проектом обеспечено площадок  (кв.м) |
| 1 | 581 | 0,03 | 17.43 | 27,2 |

В настоящее время вопросы обращения с твёрдыми бытовыми отходами на территории г. Батайска регулируются Генеральной схемой санитарной очистки территорий города Батайска и Правилами благоустройства территории города Батайск.

**Обоснование очередности планируемого развития территории**

Застройка проектируемой территории будет вестись в один этап.

Планируемые сроки инвестиционного проекта 2024-2025 годы.

Необходимые для функционирования многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК объекты инженерной, транспортной, инфраструктуры будут создаваться параллельно со строительством основного объекта на основе технических условий подключения или договоров на технологическое присоединение ресурсоснабжающих организаций к магистральным сетям.

Объекты социальной инфраструктуры не требуются для строительства в связи с письмами структурных подразделений администрации г. Батайска об обеспечении услуг жителей многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК в существующих учебных, спортивных объектах, а также в существующих учреждениях культуры и здравоохранения.

# Этапы планируемого строительства

# объектов капитального строительства жилого, общественно-делового

# и иного назначения

# Проектом планировки в рамках реализации инвестиционного проекта предусматривается размещение объекта многофункционального жилого комплекса с размещением многоквартирных жилых домов со встроено пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 161.

# Сроки и этапы планируемого строительства объектов капитального строительства жилого назначения предусмотрены в 1 этап в 2024-2025 годы.

# Основные показатели по многофункциональному жилому комплексу с размещением многоквартирных жилых домов со встроено пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой приведены в Таблице 18.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Таблица 18 | | | | | | |
| Кадастровый номер з.у. | Этажность секций | Площадь застройки (кв.м) | Общая площадь Секций (кв.м) | Площадь квартир (кв.м) | Жилая площадь (кв.м) | Площадь комм.  Помещений  (кв.м) |
|  | | | | | |  |
| 61:46:0011301:272 | 20 | 2459,84 | 27496,3 | 23249,8 | 10258,7 | 4124,4 |

# Этапы планируемого строительства объектов

# социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Проектирование и строительство объектов социальной инфраструктуры для обеспечения жилой и общественной застройки не предусмотрено документацией по планировке территории в связи с отсутствием необходимости. В рамках реализации проекта строительства многофункционального жилого комплекса с размещением многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 161 в сроки реализации инвестпроекта 2024-2025 годы будут введены в эксплуатацию помещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), МФК для обслуживания проживающих жителей.

# Этапы планируемого строительства объектов

коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования

планируемой жилой застройки

Этапы планируемого проектирования истроительства объектов коммунальной инфраструктуры,необходимыхдляфункционированияпланируемойжилойзастройкибудут установлены согласно выданным ресурсоснабжающими организациямитехническими условиями подключения или договоров на технологическое присоединение к магистральным сетям, предусматривающим переустройство (модернизацию, реконструкцию или новое строительство) в связи с увеличением нагрузок и мощности на действующие инженерные коммуникации.

Все точки подключения к магистральным городским сетям ресурсообеспечения расположены вне территории проектирования. Помимо строительства всех инженерных сетей, попадающих в соответствующие площадки этапов строительства, может понадобиться строительство сетей на смежных участках. Кроме того, для строительства проездов и инженерных сетей могут понадобиться дополнительные площадки для складирования строительных материалов и конструкций, для складирования отваленного грунта.

Согласно инвестиционному проекту срок реализации составляет 2024-2025 годы, соответственно определение этапов строительства объектов коммунальной инфраструктуры будет установлено при разработке проектной документации на строительство инженерных сетей после разработки проекта организации строительства в установленные сроки инвестпроекта.

# Этапы планируемого строительства объектов

# транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки

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

Основной въезд при строительстве будет осуществляться с западной стороны, для чего будет использоваться смежный участок с кадастровым номером 61:46:0011301:272.

Первоначальное подключение системы внутриквартальных проездов к улице Куйбышева организуется с участка 61:46:0011301:272. В отведённый период строительства 2024-2025 годы должны быть построены все запланированные внутриквартальные проезды, парковки и тротуары.

# Программы комплексного развития

# коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры

Администрацией г. Батайска, структурными подразделениями приняты и утверждены соответствующие муниципальные программы г. Батайска, которые направлены на реализацию создания бюджетных и иных объектов в рамках финансирования из средств муниципального и иных бюджетов.

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утверждённая Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;
2. Муниципальная программа г. Батайска «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы:«Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «Повышение безопасности дорожного движения на территории города»;
3. Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;
4. Муниципальная программа г. Батайска «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска» утверждена постановлением Администрации города Батайска от 27.11.2018 № 400;
5. Муниципальная программа г. Батайска «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 564;
6. Муниципальная программа г. Батайска «Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 565;
7. Муниципальная программа г. Батайска «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 567;
8. Муниципальная программа г. Батайска «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 423;
9. Муниципальная программа г. Батайска «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 569;
10. Муниципальная программа г. Батайска «Развитие физической культуры и спорта» утверждена постановлением Администрации города Батайска от 27.11.2018 № 376;
11. Муниципальная программа г. Батайска «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 572.

Данные муниципальные программы способствуют реализации инвестиционных проектов путем снижения административных барьеров и содействия инвестиционном климату при реализации предпринимательской деятельности с целью включения мероприятий по подготовке документации по планировке, внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки, выделению средств бюджетов различных уровней и инвестиционных средств на строительство или размещение объектов местного значения для развития социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры.

# Итоговые технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 19

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Территория | | | | |
| 1. | Площадь территории проекта  планировки | га | 8,0 |  |
|  |  |
|  | Площадь территории планировочных  элементов, в т.ч.: | га |  | Согласно планируемым |
|  |  | красным линиям |
|  | Квартал в границах улиц Куйбышева, Рабочая, Ленина, Кирова; |  | 7,5 |  |
|  | Зона Д.2 |  | 3,39 |  |
|  | Площадь зоны допустимого размещения объектов капитального строительства, планируемых к строительству, | га | 0, 6 174 |  |
|  |  |
|  | в том числе: |  |  |  |
| -этажность многофункционального жилого комплекса  этажность встроенно-пристроенного помещения общественного назначения | кол. | 20  3 |  |
| -площадь многоэтажной  застройки (2секции) | га | 0, 2460 |  |
| * общая площадь квартир | кв/м | 23249,8 |  |
| - площадь встроено-пристроенных помещений общественного назначения | кв/м | 4124,4 |  |
| - озеленение (площадки, газоны, крышное, вертикальное)\* | кв/м | 2467,84 | 39,97 % от площади участка |
| Количество машино-мест на участке всего в т.ч:  - для жителей (включая МГН) | кол.  га | 239    204 (24) | По расчету в границах з.у |
| -машино-мест для коммерческих помещений | кол. | 35 | Допускается уменьшать на 20% согласно СП 42 прил. Ж п.6 |
| Благоустройство дворовой территории с учетом размещения на кровле в т.ч.: |  |  |  |
| площадки для хозяйственных целей | кв/м | 176,4 | 174,3 по расчету |
| площадки игр детей дошкольного и  младшего школьного возраста | кв/м | 410,8 | 203,35 м кв по расчету, проектом в границах участка принято 410,8 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016 |
| площадки отдыха взрослого населения | кв/м | 58,5 | 58,1 по расчету |
| площадки для занятий физкультурой | кв/м | 1168,9 | 581,0 м. кв. по расчету проектом в границах участка принято 1168,9 кв м, что превышает норму расчета согласно пункту 7.5 СП 42.13330.2016 |
| Помещения периодического использования во встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, в т.ч: | кв/м | 4124,4 |  |
| бытовое обслуживание; | кв/м | 154,7 |  |
| магазин | кв/м | 526,6 |  |
| деловое управление | кв/м | 174,6 |  |
| проведение научных исследований | кв/м | 3268,5 |  |
| 2 | Коэффициент застройки территории в зоне Д.2 в т.ч:\*\* | Ед. | 0,27 | Все объекты капитального строительства |
| Коэффициент застройки жилых объектов | Ед. | 0,09 |
| Коэффициент застройки нежилых объектов | Ед. | 0,18 |
| 3 | Коэффициент плотности застройки в зоне Д.2 в т.ч:\*\* | Ед | 1,15 |
| Коэффициент плотности жилой застройки | Ед. | 0,85 |
| Коэффициент плотности застройки нежилых объектов | Ед. | 0,30 |
| 4 | Население | чел. | 634 | При жилой обеспеченности  40м²\*\*\* |
| Плотность населения | чел./  га | 85 |
| Потребность в объектах социального обслуживания | | | | |
| 1. | Магазины продовольственных товаров | м² торг.  пл. | 41 м2 | Встроенные помещения, объекты в границах квартала  Также имеется пешеходная доступность согласно писем структурных подразделений администрации |
| 2. | Магазины непродовольственных товаров | м² торг.  пл. | 17 м2 |
| 3. | Отделение банка | объект | 1 |
| 4. | Отделение связи | объект | 1 |
| 5. | Приёмный пункт прачечной, химчистки | объект | 1 приёмный  пункт до75кг в  смену) |
| 6. | Аптека | объект | 1 |
| 7. | Предприятие бытового обслуживания | раб мест. | 2 |
| 8. | Учреждения культуры | м2 | 29,05 |
| 9. | Закрытые спортивные сооружения | м2 | 0,17 |
| 10. | Пункт охраны порядка | м2 | 10 |
| 11. | Амбулаторно-поликлиническое  учреждение | Посещ.в  смену | 24 |

\* - Согласно СП 42.13330.2016 п.7.4 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. Так же в территорию озеленения включается хозяйственная площадка, выполненная из экоплитки.

Согласно СП 42.13330.2016 Таблица Б.1 Показатели плотности застройки функциональных зон

\*\* Примечания

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

3 В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом [раздела 15](#Par2829).

\*\*\* Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и расчетной жилищной обеспеченности 40 м2/чел -225 чел/га.