



ИНН 6140010063, КПП 614001001, ОГРН 1186196057475  
346782, Ростовская область, г. Азов, ул. Пирогова, д. 11.  
[www.azov-stroy.com](http://www.azov-stroy.com)

*Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»  
СРО АС «ЮгСевКавПроект»  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-П-033-30092009 от 30.09.2009 г.  
ОГРН 1096100000787 / ИНН 6163096540 Реестровый номер: 1012*

**Материалы по обоснованию  
возможности размещения здания магазина  
по адресу: Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

**Заказ № 2020-161-МО**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Азов  
2020 г.



ИНН 6140010063, КПП 614001001, ОГРН 1186196057475  
346782, Ростовская область, г. Азов, ул. Пирогова, д. 11.  
[www.azov-stroy.com](http://www.azov-stroy.com)

**Материалы по обоснованию  
возможности размещения здания магазина  
по адресу: Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

**Заказ № 2020-161-МО**

Директор

Рудаев Р.П.

г. Азов  
2020 г.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

# СОДЕРЖАНИЕ

1.	Титульный лист.	1
2.	Содержание	2
3.	Список авторского коллектива.	4
4.	Состав проектной документации.	5
5.	Заверение проектной организации.	6
6.	Материалы по обоснованию.	7
6.1.	Общие сведения.	8
6.2.	Исходные данные для проектирования.	9
6.3.	Характеристика земельного участка.	9
6.4.	Сведения Генерального плана МО «Город Батайск».	12
6.5.	Правила землепользования и застройки МО «Город Батайск».	16
6.6.	Условно разрешенный вид использования земельного участка.	17
6.7.	Предельные параметры разрешенного строительства.	19
6.8.	Планировочная организация земельного участка.	24
6.9.	Расчет нормативных планировочных показателей.	25
6.10.	Благоустройство и озеленение.	26
6.11.	Санитарно-гигиенические характеристики.	27
6.12.	Организация транспортного обслуживания объекта.	27
6.13.	Инженерное обеспечение размещаемого объекта.	27
6.13.1.	Водоснабжение, канализация и водоотведение.	28
6.13.2.	Электроснабжение.	29
6.13.3.	Телефонная связь.	29
6.13.4.	Радиофикация/радиовещание.	29
6.14.	Экологическое обоснование размещения объекта.	30
6.15.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	30
6.16.	Мероприятия по обеспечению доступа МГН.	32
6.16.1.	Общие положения.	32
6.16.2.	Планировочная организация для МГН.	34
6.16.3.	Архитектурно-строительные решения для МГН.	34
6.17.	Заключение.	35

Взамен инв.№		6.17.				Заключение.				35		
Подпись и дата												
Инв.№ подл.								2020-161-МО.С				
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата					
		Разработал	Анохина			12.20	Материалы по обоснованию возможности размещения здания магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.	Стадия	Лист	Листов		
		ГИП	Рудаев			12.20		П	1	2		
		Проверил	Рудаев			12.20		ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»				
		Н.контр.	Брехова			12.20						

7.	Копии документов, указанных в исходных данных.	36
7.1.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Мироненко С.А. Общая долевая собственность: 1/4.	
7.2.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Волкову Р.А. Общая долевая собственность: 1/4.	
7.3.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Старых Д.А. Общая долевая собственность: 1/4.	
7.4.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Демененко Ж.Е.. Общая долевая собственность: 1/4.	
7.5.	Выписка из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «Город Батайск» №51.5.3-1.12/1969 от 24.08.2020г. (по отношению к земельному участку КН 61:46:0010308:849 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 183)	
7.6.	Выписка из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «Город Батайск» №51.5.3-1.12/1970 от 24.08.2020г. (по отношению к земельному участку КН 61:46:0010308:847 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 185/ ул. Цимлянская, 39).	
8.	Графические материалы	—

Объект	Марка	Лист	Наименование	стр.
1	2	3	4	5
2020-161	ПЗУ	1	Общие данные. Ситуационный план.	—
		2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	—

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

### 3. СПИСОК АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.

В разработке проекта принимали участие:

Директор

Рудаев Р.П.

Главный инженер проекта

Рудаев Р.П.

Архитектурно-строительная часть:

Инженер I категории

Анохина Н.Г.

Архитектор I категории

Брехова С.А.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							2020-161-МО	Лист
			Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

#### 4. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

ТОМ I      Материалы по обоснованию.

Раздел 1.    Пояснительная записка.

Раздел 2.    Копии документов, указанных в исходных данных и условиях для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (Приложения).

Раздел 3.    Графические материалы: ПЗУ.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№							2020-161-МО	Лист
			Изм	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 5. ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта

Р.П. Рудаев

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№							Лист
Изм	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата	2020-161-МО			

6. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№							Лист
Изм	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата	2020-161-МО			



## 6.1. Общие сведения

6.1.1. Настоящие материалы подготовлены в целях обоснования возможности использования земельного участка с КН 61:46:0010308:3175, площадью 1146,0 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская, далее по тексту «Участок», для размещения и последующей эксплуатации здания магазина (условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7 «Продовольственные магазины», а также код 8 «Непродовольственные магазины»).

Размещаемый объект должен соответствовать установленным показателям градостроительного зонирования, линиям градостроительного регулирования, нормам планировки и застройки территорий.

6.1.2. Материалы обоснования выполнены в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

1) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ, далее по тексту «ГРК РФ»;

2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;

3) Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года (в ред. ФЗ от 03.07.2016 N 301-ФЗ)

4) Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закон «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», утвержден Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521 (в ред. Постановление Правительства РФ от 07.12.2016г. №1307);

5) СП 42.13320.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820, с 01.07.2017 г. применяется с учетом положений Постановления Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521;

6) Приказ Минстроя РФ от № 776/пр от 11.2016 г. об утверждении СП 113.13330 «СНиП 21-02-99 Стоянки автомобильные»;

7) СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 г., утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 г. №798/пр;

						2020-161-МО			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Анохина				12.20	Материалы по обоснованию возможности размещения здания магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Рудаев						П		
Проверил	Рудаев				12.20		ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»		
Н.контр.	Брехова								

8) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», (в ред. Изменений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2017г. № 47);

9) Генеральный план муниципального образования «Город Батайск», муниципальный контракт № 2036020770614101000100017111244 от 07.07.2020г.

10) Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в ред. Решения Батайской городской Думы № 358 от 27.08.2009г.).

11) Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области. Утверждены Постановлением № 9 Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016г.

12) Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск». Том 2, 2016г.

## **6.2. Исходные данные для проектирования.**

- Выписки из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающие право общей долевой собственности Заказчиков на земельный участок;
- Топографическая съемка земельного участка, выполненная ООО «Гео-Дон» в августе 2020г.;
- Выписки из ПЗЗ территории муниципального образования «Город Батайск» №51.5.3-1.12/1969 от 24.08.2020г. и №51.5.3-1.12/1970 от 24.08.2020г.

## **6.3. Характеристика земельного участка.**

Собственники земельного участка: Мироненко Сергей Александрович (1/4), Волков Роман Александрович (1/4), Старых Дмитрий Александрович (1/4), Демененко Жанна Евгеньевна (1/4).

Кадастровый номер земельного участка: 61:46:0010308:3175.

Площадь земельного участка: 1146,0 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: «Для индивидуальной жилой застройки», по документу: «Для эксплуатации индивидуального жилого дома».

Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.

**Примечание:** Рассматриваемый земельный участок был образован в 2020г. путем объединения земельных участков КН 61:46:0010308:847 и КН 61:46:0010308:849, располагаемых по ул.Грузинская,185/ ул.Цимлянская, 39 и ул. Грузинская, 183 соответственно (см. прилагаемые Выписки из ПЗЗ в разделе 7). Координаты характерных точек границ земельного участка остались прежними.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Город Батайск расположен в 10-ти км от областного центра – Ростов-на-Дону, в пойме реки Дон. На западе и юге граничит с Азовским и Кагальницким районами, на востоке с Аксайским районом, с севера граничит с г. Ростов-на-Дону.

Этажность существующих строений в пределах рассматриваемого квартала от одного до двух этажей с преимущественной застройкой индивидуальных жилых домов. Территория квартала благоустроена, дороги асфальтированы.

В этой части территории предусматривается преимущественно развитие малоэтажной застройки, в данное время застройка квартала не является плотной.

Природные условия:

Согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» район предполагаемого строительства имеет следующие параметры:

- |                                                                                                        |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| - климатический район                                                                                  | - III В               |
| - нормативный скоростной напор ветра на высоте 10м                                                     | - 38кг/м <sup>2</sup> |
| - преобладающее направление ветра                                                                      | - северо-восточное    |
| - нормативный вес снегового покрова                                                                    | - 1,2 кПа             |
| - нормативная глубина промерзания грунтов                                                              | - 0,9 м               |
| - среднесуточная температура наиболее холодной 5-тидневки                                              | - минус 22 °С         |
| - температура наружного воздуха для проектирования вентиляции:<br>зимняя - минус 5 °С; летняя - +27 °С |                       |
| - продолжительность отопительного сезона                                                               | - 175 дней            |

Границы Городского округа «Город Батайск» установлены Законом Ростовской области от 27 декабря 2004 года №235-ЗС «Об установлении границ и наделении статусом городского округа муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями на 13.03.2017г.).

Административный центр Городского округа «Город Батайск» – г. Батайск.

Площадь Городского округа «Город Батайск» составляет 8013,81 га.

В состав Городского округа «Город Батайск» входит один населенный пункт: г. Батайск.

Территория Городского округа «Город Батайск» находится в III-В климатической зоны, недостаточного увлажнения, с резко выраженным континентальным климатом, который обусловлен влиянием полупустынных областей.

Местность подвержена сильным ветрам (преобладающими являются юго-восточный и восточный) и резким колебания температуры воздуха в течение года.

В связи с близостью Азовского моря осень здесь продолжительная и значительно теплее весны. В холодное время погода, в основном, определяется массами холодного континентального полярного воздуха, но одновременно с этим весьма часто наблюдаются теплые циклоны с Черного моря, в результате

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



чего снеговой покров колеблется под влиянием сильных устойчивых ветров и оттепелей с дождями.

Рисунок 1. Местоположение земельного участка (онлайн-сервис Google.Карты)

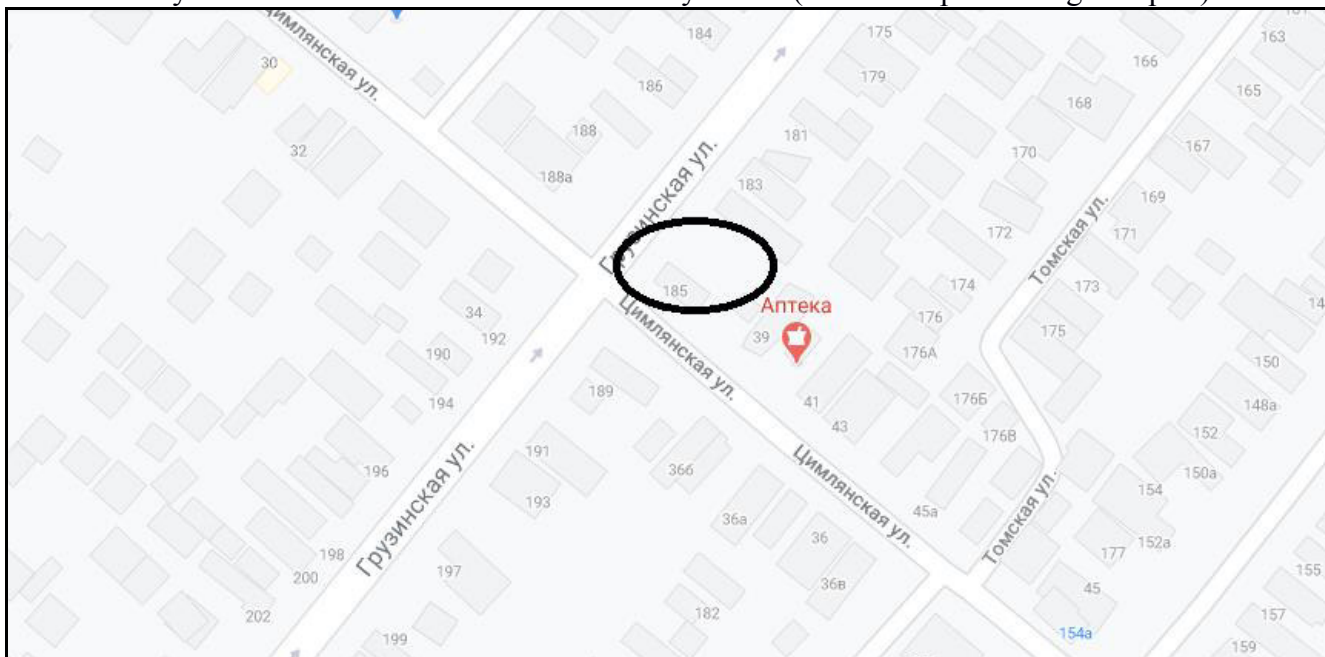
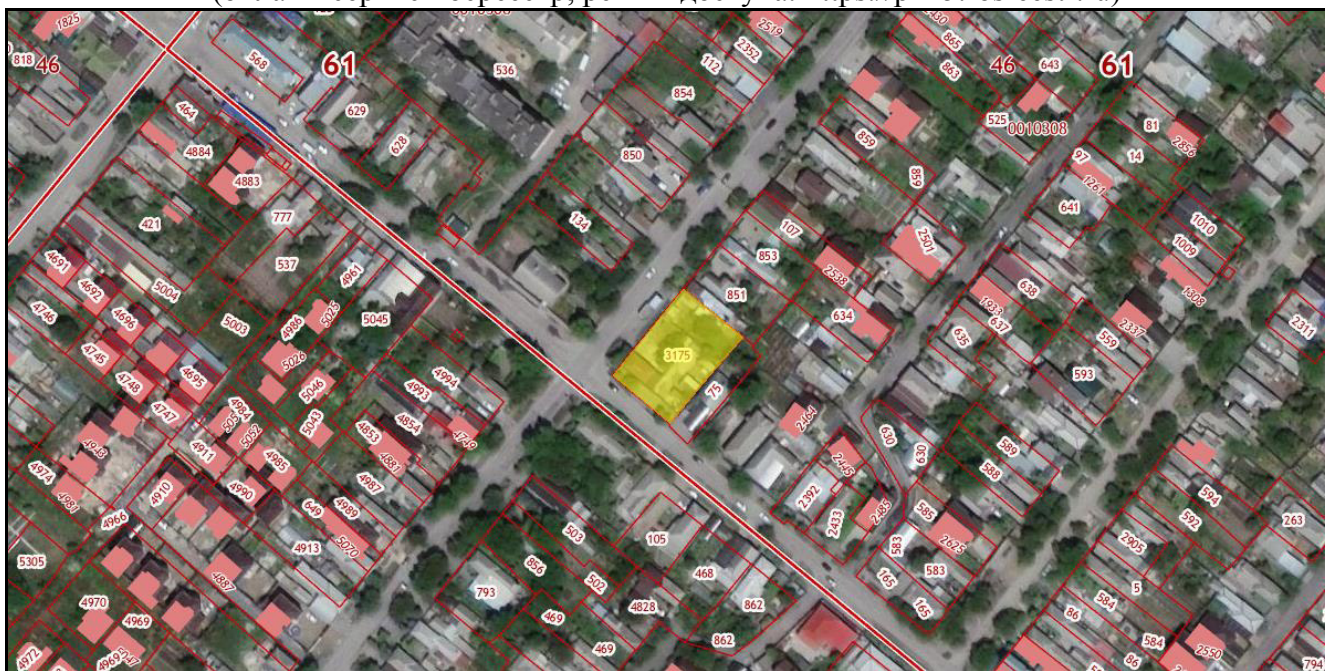


Рисунок 2. Местоположение земельного участка  
(онлайн-сервис Росреестр, режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рассматриваемый земельный участок в настоящее время свободен от застройки и зеленых насаждений.

Основная цель материалов обоснования заключается в том, чтобы получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

(условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7 «Продовольственные магазины», а также код 8 «Непродовольственные магазины»).

Размещаемый объект должен соответствовать установленным показателям градостроительного зонирования, линиям градостроительного регулирования, нормам планировки и застройки.

#### **6.4. Сведения Генерального плана муниципального образования «Город Батайск».**

Генеральный план согласно Градостроительному кодексу РФ, является одним из основных документов территориального планирования, определяющим в интересах государства и населения городского округа условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий населенных пунктов, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Согласно сведениям Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», муниципальный контракт №2036020770614101000100017111244 от 07.07.2020г., земельный участок располагается на территории жилой застройки, а указанный городской округ характеризуется следующими ключевыми факторами.

Рельеф и геология. Территория поймы, ограничивающая г. Батайск с севера и востока, характеризуется развитием рыхлых иловатых, слабо уплотненных песчаных, глиняных и песчано-глинистых отложений, залегающих на значительной глубине непосредственно под слоем пойменной террасы.

Свободный геологический разрез по территории Батайска, приуроченный ко второй террасе Дона, характеризуется уже принципиально иными условиями по сравнению с пойменной зоной. Здесь под почвенным слоем и до глубины 2,5-12,0м располагаются террасовые достаточно уплотненные лессовидные суглинки бурых окрасок. Далее идут песчаные, глинистые и песчано-глинистые отложения, которые на глубине 25-35метров от поверхности ложатся на размытые коренные породы, которые представлены здесь песками и глинами нижнего сармата.

В условиях г. Батайска основанием фундаментов сооружений являются лессовидные суглинки и песчано-глинистые перемежающиеся отложения в условиях близкого залегания грунтовых вод.

При нормальной глубине заложения фундаментов (1,5-2,0м) для подлежащей застройке части территории Батайска и особенно для северной части его западной половины основанием сооружений будут служить лессовидные суглинки.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Режим грунтовых вод г. Батайска определяется режимом реки Дон и состоит в тесной связи с количеством атмосферных осадков, в связи, с чем в обычные годы уровень воды в колодцах в весенний период поднимается на 1,0-1,5м, а в годы высоких паводков высота подъема увеличивается до 2,0-3,0м, благодаря чему в пределах рассматриваемого пункта грунтовые воды весной подходят близко к дневной поверхности и располагаются на глубинах от 0 до 3,0м.

Демография. Важнейшими социально-экономическими показателями формирования градостроительной системы любого уровня являются динамика численности населения. Наряду с природной, экономической и экологической составляющими они выступают в качестве основного фактора, влияющего на сбалансированное и устойчивое развитие территории Городского округа «Город Батайск».

Таблица 1. Динамика численности населения города Батайска

Численность населения						
1989	1996	2000	2005	2010	2015	2020
↘91 930	↗96 700	↘95 900	↗104 800	↗111 843	↗119 807	↗127 919

Экономический потенциал. Основной отраслью экономики Городского округа «Город Батайск» являются промышленные и строительные организации.

Промышленность г. Батайска является важной отраслью в экономике города, основу которой формируют предприятия обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды, производство общестроительных работ, деятельность сухопутного транспорта и торговля.

Ведущую роль в экономике города Батайска играют обрабатывающие производства, обеспечивающие 87,5% произведенной и отгруженной продукции города

Автотранспорт. Перечень автомобильных дорог общего пользования федерального, межмуниципального и регионального значений, расположенных на территории Городского округа «Город Батайск» согласно Постановлению Правительства РФ от 17.11.2010г. № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения» (с изменениями на 13 мая 2020 года), отражен в таблице 2 и таблице 3.

Таблица 2. Перечень федеральных автомобильных дорог Городского округа «Город Батайск»

Наименование автомобильной дороги	Протяженность по территории, км	Идентификационный номер	Значение
М4 «Дон» Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск	5,48	00 ОП ФЗ М-4	федеральное

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Таблица 3. Перечень межмуниципальных и региональных автомобильных дорог Городского округа «Город Батайск»

Наименование автомобильной дороги	Протяженность по территории, км	Идентификационный номер	Значение
Автодорога «Южный подъезд к г. Батайску»	24,62	60 ОП РЗ 60К -58	региональное
Автодорога «Северный подъезд к г. Батайску»		60 ОП МЗ 60Н-59	региональное

Железнодорожный транспорт. Батайск - узловая железнодорожная станция Ростовского региона Северо-Кавказской железной дороги, находящаяся в городе Батайске Ростовской области. По основному характеру работы является сортировочной, по объёму работы отнесена к внеклассной. К станции примыкают железнодорожные пути некоторых промышленных предприятий города.

Станция Батайск – крупнейшая на юге России, работает как пассажирская и как сортировочная. Имеется развитый комплекс станционных сооружений и локомотивное депо подразделяющееся на депо – Север и депо – Юг.

Здание пассажирского вокзала расположено рядом с путями главного пассажирского парка, со стороны основной части города. Рядом с перроном вокзала располагается административно-бытовой корпус станции Батайск.

Воздушный транспорт. Батайск — военный аэродром регионального значения в Ростовской области, расположенный на юго-восточной окраине г.Батайска, в 12 км от Ростова-на-Дону.

В 2008-2011 годах территория аэродрома рассматривалась как одна из трёх возможных площадок для переноса международного аэропорта Ростова-на-Дону.

Согласно положениям Генерального плана Муниципального образования «Город Батайск», его разработка направлена на определение назначения его территорий в совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов. Стратегическая цель генерального плана городского округа – обеспечение устойчивого развития территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений.

Целью разработки проекта генерального плана муниципального образования «Город Батайск» являлось установление требований и ограничений по использованию территории городского округа для осуществления градостроительной деятельности и обеспечения устойчивого развития территорий при помощи комплексного решения вопросов территориального планирования, в целях планирования размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Выполнение поставленных целей на основе анализа состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития обеспечивается решением градостроительных задач:

- планировочной организации территории;
- зонирования территории городского округа с установлением зон различного функционального назначения и ограничений на их использование при осуществлении градостроительной деятельности;
- развития социальной инфраструктуры;
- развития рекреационно-туристической инфраструктуры;
- развития транспортной и инженерной инфраструктуры;
- выявления и оценки природного и экономического потенциала территории и условий наиболее полной и эффективной его реализации;
- выявления мер по улучшению экологической обстановки, с выделением территорий, выполняющих защитные и санитарно-гигиенические функции окружающей среды;
- выявления явных и скрытых источников чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и предложение мер по защите территории городского округа от их воздействия;
- иные меры по развитию территорий.

Залогом выполнения основной цели проекта – последовательного повышения качества жизненного уровня населения муниципального образования «Город Батайск», является решение поставленных проектом задач. Рациональные решения задач по планировочной организации и функциональному зонированию территории городского округа, определяют максимальное раскрытие социально-экономического и рекреационного потенциала городского округа, с учетом опережающего развития инженерной и транспортной инфраструктуры. Перечень мероприятий, разработанных в составе проекта, позволят реализовать поставленные задачи.

В связи с возрастающей численностью жителей муниципального образования «Город Батайск», а также в целях привлечения сторонних инвестиций, размещение зданий общественного назначения, включая предлагаемое к размещению здание магазина, предусмотренного настоящими материалами по обоснованию, отвечает современным потребностям развития городского округа.

#### **6.5. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».**

В соответствии с пунктом 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

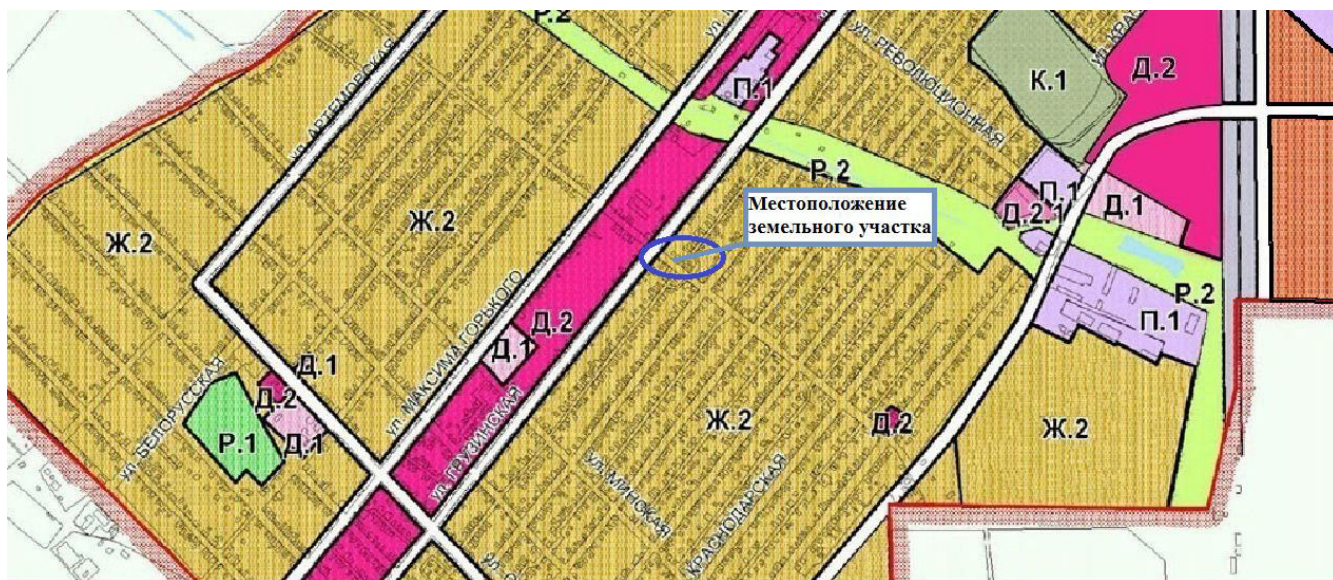


актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Рисунок 3. Выкопировка из Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Батайск»



Согласно п. 1 ст. 1 Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Батайск» (в ред. Решения Батайской городской Думы № 358 от 27.08.2009 года), «Применение градостроительных регламентов» решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Город Батайск» принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под

поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов строительства (п. 1 ст. 1 ГрК РФ).

На основании ч. 2. ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования "Город Батайск", земельный участок расположен в территориальной зоне - (Ж.2) "зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", не предполагающей в основных видах разрешенного использования размещение магазинов, однако перечень условно разрешенных видов включает в себя такое назначение.

#### **6.6. Условно разрешенный вид использования земельного участка**

Целью освоения земельного участка является строительство здания магазина. Разрешение на возведение объектов капитального строительства на основании действующих норм законодательства, предоставляется при условии соответствия виду разрешенного использования, установленному в документах территориального планирования и градостроительного зонирования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования "Город Батайск", земельный участок расположен в территориальной зоне - (Ж.2) "зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа".

Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Таблица 3. Основные виды разрешенного использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа Ж.2

1	объекты индивидуального жилищного строительства
2	детские дошкольные учреждения
3	общеобразовательные и специализированные школы
4	специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты) (Решение Батайской городской Думы от 30.11.2010г. № 84)
5	профессиональные образовательные учреждения. (Решение Батайской городской Думы от 29.03.2017г. №175)

Следовательно, основные виды разрешенного использования земельного участка не предполагают размещение магазина.

Таблица 4. Условно разрешенные виды использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа Ж.2

1	гаражи
2	отделения связи
3	отделения банков
4	административно-управленческие здания
5	амбулаторно-поликлинические учреждения
6	аптеки
7	<b>продовольственные магазины</b>
8	<b>непродовольственные магазины</b>
9	продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому
10	непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому
11	многоквартирные дома не выше 3-х этажей
12	рынки
13	предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты)
14	предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)
15	опорные пункты охраны порядка
16	жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
17	культовые сооружения
18	автозаправочные станции, объекты автосервиса
19	сооружения связи, радиовещания и телевидения
20	ветлечебницы, ветлаборатории
21	площадки для выгула собак
22	торговые павильоны
23	гостиницы, мотели (решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147)
24	офисы, конторы, организации различных форм собственности; (Решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147)
25	открытые спортивно-физкультурные сооружения; (Решение Батайской городской Думы от 29.05. 2013 г. № 258)
26	жилые дома блокированной застройки (Решение Батайской городской Думы от 28.11.2013г. №281)
27	общественное управление (Решение Батайской городской Думы от 25.10.2017 г. №220)

Таким образом, Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Батайск» предусматривают размещение **магазинов** кодами 7 и 8, где предполагают размещение продовольственных и непродовольственных магазинов, что полностью удовлетворяет последующему размещению магазина и не противоречит действующим градостроительным регламентам муниципального образования.

Следовательно, размещение здания магазина в указанной территориальной зоне возможно путем проведения публичных слушаний.

Согласно п. 1 ст. 39 ГРК РФ, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

На основании п. 2 ст. 39 ГРК РФ, проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГРК РФ, с учетом положений настоящей статьи.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

В соответствии с п. 10 ст. 39 ГРК РФ, расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

#### **6.7. Предельные параметры разрешенного строительства.**

В соответствии с п. 1 ст. 38 ГРК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Наряду с вышеуказанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (п. 1.2. ст. 38 ГРК РФ).

Условно разрешенные виды использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа Ж.2, устанавливаются с соблюдением следующих параметров разрешенного использования:

*1. Минимальная площадь земельных участков:*

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 400 квадратных метров;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 200 квадратных метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 квадратных метров". (Решение Батайской городской Думы от 30.09. 2015г. № 67)

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

*2. Максимальная площадь земельных участков:*

при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 1000 квадратных метров;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 600 квадратных метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения земельного участка - более 1000 квадратных метров;

- при формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — более 1000 кв.м.

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента **не устанавливается**.

*3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа. Предельная высота зданий,*

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



строений, сооружений – 12 метров. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г. №175)

4. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, образованных на свободных или реконструируемых территориях путем подготовки градостроительной документации - не менее 3 метров;
- гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – не менее 1 метра;
- объектов индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке не менее 1 метра.
- **для объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется.**

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии Таблицей 2 Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты индивидуального жилищного строительства - 60%;
- детские дошкольные учреждения - 50%;
- общеобразовательные и специализированные школы- 60%;
- амбулаторно-поликлинические учреждения - 40%;
- спортивно-физкультурные сооружения - 60%;
- **объекты иных видов разрешенного использования - не установлено.**

9. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 10 метров;
- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 10 метров;
- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра;

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.

Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и т.п. (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - не нормируется;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - не нормируется;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется. (п. 9 введен решением Батайской городской Думы от 29 марта 2017г. №175)

Рассмотрим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применимо к Участку и планируемому к размещению зданию магазина.

Здание магазина будет представлять собой одноэтажное здание прямоугольной формы без подвала, со следующими основными технико-экономическими показателями:

Площадь застройки – 751,3 кв.м.

Общая площадь – будет уточнена проектом<sup>1</sup> кв.м.

Этажность – 1 эт.

Процент застройки земельного участка – 65,6 %.

<sup>1</sup> Показатель, который может быть уточнён в процессе проектирования

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Таблица 5. Параметры разрешенного использования по Участку:

№	Наименование параметра	Ед. изм.	В соответствии с ПЗЗ МО «Город Батайск»	В соответствии с заданием на проектирование
1	Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков	кв.м.	Не нормируется	1146,0
2	Минимальные отступы от границ земельных участков	метры	Не нормируется	с севера – 5,0 м; с юга - 1,1 м; с запада – 0,9 м; с востока – 4,9 м.
3	Предельное количество этажей	эт.	3	1
4	Предельная высота зданий, строений, сооружений	метры	12,0	6,0
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	Не нормируется	65,6

Опираясь на параметры разрешенного использования для данного вида разрешенного использования можно сделать вывод, о том, что для планируемого размещения здания магазина **не требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Согласно пункту 1 статьи 40 ГРК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

На основании п. 2 ст. 40 ГРК РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с п. 4.3. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», минимальные расстояния при I, II, III степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности С0 между общественными зданиями составляет 6 метров.

С западной стороны Участок граничит с территорией общего пользования, границы которой не уточнены, на которой на расстоянии 6,0 м от стены проектируемого здания магазина, располагается некапитальный магазин, площадью застройки 14,5 кв.м., с классом конструктивной пожарной опасности К0 что составляет допустимые 6 метров, даже если бы класс конструктивной пожарной опасности был выше и таким образом выполняются требования п. 4.3. СП 4.13130.2013.



С северной стороны Участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010308:851, предназначенном для эксплуатации индивидуального жилого дома.

С южной стороны Участок граничит с территорией общего пользования по ул. Цимлянской, автомобильной дорогой местного значения.

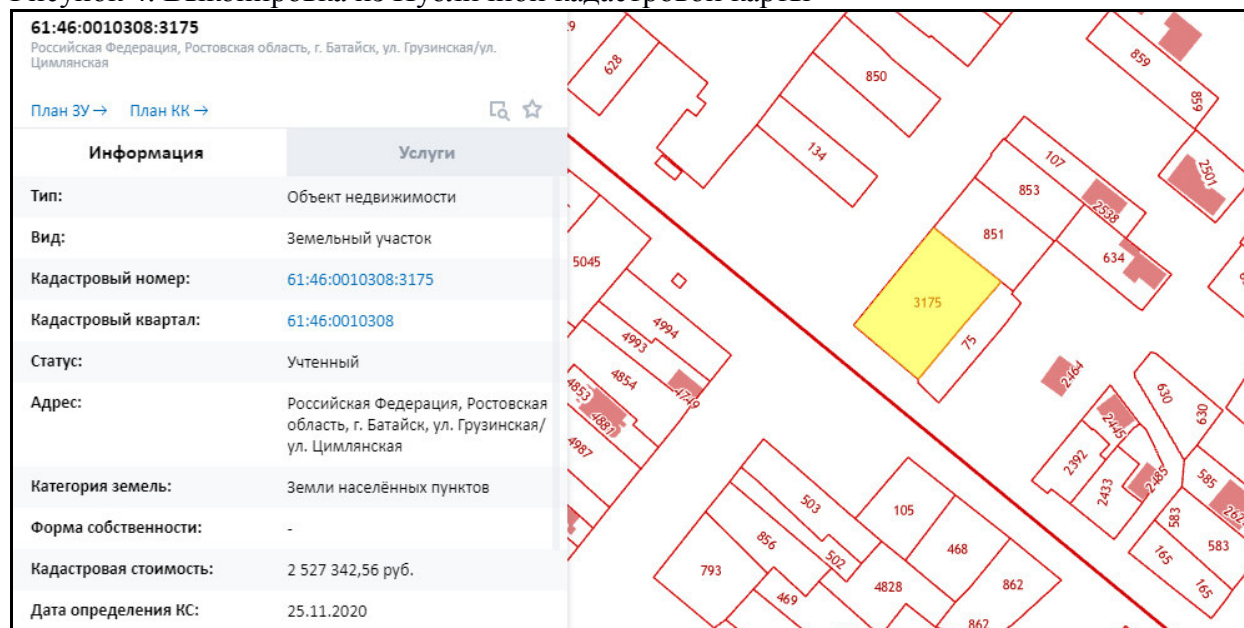
С восточной стороны Участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010308:75, предназначенном для эксплуатации индивидуального жилого дома, таким образом отсутствуют основания для нарушения требований пожарной безопасности и **размещение здания магазина на расстоянии: 5,0 м - с севера; 1,1 м – с юга; 0,9 м - с запада; 4,9 м - с востока, является допустимым.**

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях (общественных обсуждениях), проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных 40 ГРК РФ (п. 4 ст. 40 ГРК РФ).

В соответствии с п. 10 ст. 39 ГРК РФ, расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

## 6.8. Планировочная организация земельного участка.

Рисунок 4. Выкопировка из Публичной кадастровой карты



Вход для посетителей предполагается осуществлять с ул. Грузинской муниципального образования «Город Батайск», где ширина фасада составляет 35 метров.

Согласно данным публичной кадастровой карты, участок, предложенный для проектирования граничит:

- с запада - с территорией общего пользования, границы которой не уточнены, на которой на расстоянии 6,0 м от стены проектируемого здания магазина, располагается некапитальный магазин, площадью застройки 14,5 кв.м.

- с севера - с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010308:851, предназначенном для эксплуатации индивидуального жилого дома.

- с юга - с территорией общего пользования по ул. Цимлянской, автомобильной дорогой местного значения.

- с востока - с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010308:75, предназначенном для эксплуатации индивидуального жилого дома.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов, предлагаемое к размещению здания магазина не противоречит указанным нормам.

На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

## **6.9. Расчет нормативных планировочных показателей.**

Согласно СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.7.1 «Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 настоящих норм, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 настоящего свода правил.

В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В приложении Ж СП 42.13330.2011 приведены нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков. Согласно этому приложению размер земельного участка для размещения здания магазина не нормируется и принимается по заданию на проектирование.

Таким образом, по заданию на проектирование для строительства здания магазина предоставлен свободный от застройки земельный участок 1146 кв.м.

Площадь застройки планируемого к размещению здания магазина составит 751,3 кв.м., общая площадь здания будет уточнена проектом, процент застройки – 65,6%.

Набор помещений<sup>2</sup> будет включать: тамбур, торговый зал, складское помещение, комнату для персонала, ИТП, санузел, комнату уборочного инвентаря.

В приложении К СП 42.13330.2011 приведены нормы расчета автомобильных стоянок.

Гостевая парковка на нормативное количество машино-мест, одно из которых предназначено для инвалидов будет расположена на прилегающей территории вдоль ул. Цимлянской на территории общего пользования.

#### **6.10. Благоустройство и озеленение.**

Благоустройство прилегающей к зданию магазина территории, размещение пешеходных дорожек и гостевой парковки выполнено согласно нормативным требованиям МП «Охрана окружающей среды и благоустройство», (утвержденной постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 569), характеристикам рельефа и возможностям вертикальной планировки.

По периметру здания предусмотрена отмостка шириной 1,0 м. Водоотведение запроектировано поверхностное по лоткам за пределы проектируемой территории.

Покрытие гостевой парковки предусматривается асфальтобетонное, тротуаров, пешеходных дорожек асфальтобетонное, в зонах, граничащих с отмосткой - с гидроизоляцией.

Тротуары, дорожки обрамляются бортовым камнем типа «БР» по ГОСТ 6665-91.

Озеленение, планируется осуществить после основных строительно-монтажных работ и установки твердых покрытий, в виде высадки газонов, декоративных пород деревьев и кустообразных растений в напольных уличных вазонах.

<sup>2</sup> Может быть изменен в процессе проектирования

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## 6.11. Санитарно-гигиенические характеристики.

Проектируемое здание магазина не нарушает нормативных требований по инсоляции смежных территорий в виду отсутствия них застройки.

Предусмотрены мероприятия, направленные на повышение санитарного состояния территории:

1. Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния участка, в том числе:

- вертикальная планировка;
- организация водостоков;

2. Агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

## 6.12. Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта.

Здание магазина расположено на перекрестке ул. Грузинской и ул. Цимлянской, имеет доступные и безопасные транспортные связи, а также подъезд для пожарной техники с необходимой шириной дорожного полотна, а также возможен объезд здания по периметру.

Погрузочно-разгрузочные площадки выполнены с учетом требований Постановления Минтруда РФ от 12.05.2003 № 28 «Об утверждении Межотраслевых правил по охране труда на автомобильном транспорте», ГОСТ 12.3.009, ГОСТ 12.3.020, ГОСТ 12.4.026, Межотраслевых правил по охране труда при погрузочно-разгрузочных работах и размещении грузов, Межотраслевых правил по охране труда при эксплуатации промышленного транспорта (напольный безрельсовый колесный транспорт).

На основании п. 2.2 СП 2.3.6.1066-01 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов» предусмотрено, что деятельность организаций торговли не должна ухудшать условия проживания и отдыха людей в жилых зданиях. Несмотря на тот факт, что вокруг отсутствуют такие здания, разгрузка товаров все равно будет производиться без нарушений допустимого уровня шума.

## 6.13. Инженерное обеспечение размещаемого объекта.

Инженерное обеспечение размещаемого объекта будет осуществляться от существующих сетей согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций.

Нагрузки по водоснабжению, канализации, теплоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, телефонизации будут определены расчетом.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

### 6.13.1. Водоснабжение, канализация и водоотведение.

#### Водоснабжение:

Источником водоснабжения города Батайска является река Дон. Готовая питьевая вода поступает из очистных сооружений Ростовского водопровода от насосной станции 2-го подъёма (пос. Александровка) по магистральному водопроводу на комплекс водопроводных сооружений города Батайска и затем по разводящим сетям водопровода вода подается населению и промышленным предприятиям города.

Эксплуатацию систем водоснабжения города осуществляет обособленное отделение АО «Ростовводоканал».

Город Батайск не имеет собственных очистных сооружений водопровода. Водоснабжение города осуществляется от очистных сооружений г. Ростова-на-Дону расположенных в поселке Александровка. В насосной станции на ОСК установлен насос производительностью 2000 м<sup>3</sup>/ч подающий воду. От Александровских очистных сооружений до КВС г. Батайска проложен водопровод Д 1000 – 800 мм, проходящий по пос. Александровка, дюкерами через реку Дон и Нахичеванскую протоку, Зеленый остров пойменную территорию реки Дон. Водопровод эксплуатируется в течение 20 лет и имеет неудовлетворительное техническое состояние, на отдельных участках толщина стенки трубопровода составляет 2-3 мм.

Источником водоснабжения проектируемого объекта являются сети водопровода, обеспечивающие здание расчётными расходами воды. Потребный напор в сети хозяйственного питьевого водопровода обеспечивается существующим водопроводом. Учёт расхода воды предусматривается счётчиками холодной воды, устанавливаемыми на вводе. Трубопроводы внутри здания прокладываются открыто по конструкциям здания.

Технические решения по наружным сетям принимаются в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей службы на последующих стадиях разработки проекта.

Отвод дождевых стоков с кровли здания предусматривается наружным на отмокту здания.

#### Водоотведение:

Согласно данным Генерального плана Муниципального образования «Город Батайск» присутствует централизованная канализация на территории городского округа. В случае, если подключение к ней невозможно, отвод канализационных стоков от жилых и административных зданий, зданий соцкультбыта осуществляется в септики.

Жидкие бытовые отходы из септиков города Батайска, спецтранспортом вывозятся на поля фильтрации.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



### 6.13.2. Электроснабжение.

Электроснабжением населения, предприятий и организаций на территории города Батайска занимается ОАО «Донэнерго» филиал Батайских межрайонных электрических сетей.

Протяженность воздушных линий в городе составляет 540 км, протяженность кабельных линий – 156 км, мощность трансформаторных подстанций – 127786 кВт, коэффициент загрузки – 0,74.

Возможность подключения к сетям электроснабжения имеется, подключение выполнить в соответствии с требованиями технических условий для присоединения к электрическим сетям, предоставленных ресурсоснабжающей организацией.

По степени надёжности электроснабжения проектируемый объект II (рабочее освещение в здании) и III (электроприемники систем вентиляции и кондиционирования, компьютеры и т.п.) категории.

Электроснабжение предусмотрено на напряжении 220В от элементов распределительных сетей на основании технических условий соответствующей службы. Потребляемая расчётная мощность здания определяется по удельным нагрузкам по расчёту на стадии «РП».

### 6.13.3. Телефонная связь.

На территории Муниципального образования «Город Батайск» услуги проводной телефонной связи осуществляет Ростовский филиал ОАО «Ростелеком». На территории городского округа функционирует 4 автоматических телефонных станций. Станции имеют выход на междугородние и международные линии ОАО «Ростелеком».

Сотовая связь на территории Городского округа «Город Батайск» представлена ве-дущими российскими операторами сотовой связи, такими как: «Билайн», «МТС» «Мега-фон» «Tele-2».

Телефонизация объекта будет выполнена в соответствии с техническими условиями, выданными данной организацией, после получения разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства — здания магазина.

### 6.13.4. Радиофикация / Радиовещание.

Для передачи трансляций используются воздушные проводные сети, размещенные на опорах линий электропередач и радиостойках на кровлях зданий и сооружений. В последние годы наблюдается постоянное сокращение абонентской базы проводного вещания. Это вызвано развитием эфирного вещания, прежде всего в диапазонах УКВ и FM.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

#### 6.14. Экологическое обоснование размещения объекта.

Последующим проектом строительства здания магазина по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская, предусматриваются следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- рекультивация растительного слоя грунта толщиной 30 см со складированием его на предусмотренной для этих целей территории с последующим возвращением на участок строительства при производстве работ по благоустройству;
- посадка зеленых насаждений, обеспечивающих затенение и улучшение окружающего микроклимата на прилегающей к участку территории вдоль ул. Цимлянской у гостевой парковки;
- централизованный вывоз бытового мусора;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтопление;

Проектируемый объект оборудован всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Здание экологически безопасное и вредных воздействий на воздушный и водный бассейны не оказывает.

С целью вывоза мусора служит существующая мусоросборочная площадка, расположенная за пределами Муниципального образования «Город Батайск».

Организация рельефа осуществляется в увязке с существующей ситуацией и прилегающими проездами с минимальным объемом земляных работ с обеспечением водоотвода от здания. План организации рельефа предусматривает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории.

#### 6.15. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Подъезд автотранспорта к зданию предусматривается со стороны ул. Грузинской. Ширина дорожного полотна от 3,5 м. Здание Объекта односекционное, одноэтажное, прямоугольной формы в плане, конфигурация здания продиктована набором помещений планируемого к размещению магазина и необходимостью устройства разгрузочно-погрузочной площадки.

Покрытие и конструкция проезда должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей. В общую ширину пожарного проезда допускается включать газоны и тротуары, примыкающие к проезду (в данном проекте не включены в связи с отсутствием необходимости).

Покрытие кровли выполнено из металлочерепицы (металлических профилированных листов), негорючего утеплителя, уложенных по деревянным

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

конструкциям. Наружные стены Объекта выполняются из газоблока 250мм, с облицовкой кирпичом в 1/2 кладки<sup>3</sup>.

Из общего объема первого этажа осуществляется выход непосредственно наружу через два эвакуационных выхода.

Степень огнестойкости здания – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1.

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

Уровень ответственности здания - нормальный.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола торгового зала магазина.

Основным мероприятием, направленным на предотвращение распространения пожара является устройство противопожарных преград, а также обеспечение необходимой огнестойкости и пожарной безопасности строительных конструкций.

В местах сопряжения противопожарных преград с ограждающими конструкциями здания следует предусматривать мероприятия, обеспечивающие нераспространение пожара, минуя эти преграды.

Узлы пересечения инженерными коммуникациями конструкций с нормируемой огнестойкостью должны быть с пределами огнестойкости, равными пределам огнестойкости пересекаемых конструкций.

Безопасность людей достигается путем обеспечения своевременной эвакуации людей всех возрастных категорий в случае пожара по эвакуационным путям наружу через эвакуационные выходы, отвечающие требованиям действующих норм.

Высота эвакуационных путей в свету должна быть не менее 2 м, высота дверных проемов – не менее 1,9 м.

Двери эвакуационных выходов должны открываться по направлению выхода из здания. Освещение эвакуационных путей должно соответствовать требованиям СП 52.13330.2011.

Объект должен быть оборудован комплексом систем противопожарной защиты, включающим: пожарную сигнализацию, систему оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, наружное и внутреннее противопожарное водоснабжение, аварийное освещение.

Световые оповещатели «Выход» следует устанавливать над эвакуационными выходами непосредственно наружу.

В противопожарной защите Объекта должны применяться конструкции, материалы, оборудование, системы и другие средства, обеспечивающие надлежащий уровень защиты и надежности.

<sup>3</sup> Параметры могут быть уточнены в процессе проектирования.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Строительные, отделочные и теплоизоляционные материалы, оборудование противопожарных систем, применяемые при строительстве, должны иметь сертификаты соответствия.

Таким образом, в целях повышения противопожарной устойчивости помещений Объекта, обеспечения безопасности людей и создания условий для успешного тушения возможных пожаров, при эксплуатации Объекта необходимо соблюдать требования действующих нормативных документов, в том числе:

1. ГОСТ 12.1.004-91\* «Пожарная безопасность. Общие требования».
2. СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
3. СП 2.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
4. СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»;
5. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
6. СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения».

## **6.16. Мероприятия по обеспечению доступа МГН.**

### **6.16.1. Общие положения.**

Одним из приоритетов социальной политики Российской Федерации в области социальной защиты инвалидов в соответствии с общепризнанными принципами и нормами международного права является реализация комплекса мер, направленных на создание инвалидам равных с другими гражданами возможностей для участия в жизни общества, в том числе равное право на получение всех необходимых социальных услуг для удовлетворения своих нужд в различных сферах жизнедеятельности - в целях повышения уровня и качества их жизни.

Правительство Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и организации независимо от организационно-правовых форм (согласно статье 15 Федерального закона от 24.11.1995 №181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации") создают условия инвалидам для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным сооружениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям), а

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

также для беспрепятственного пользования железнодорожным, воздушным, водным, междугородным автомобильным транспортом и всеми видами городского и пригородного пассажирского транспорта, средствами связи и информации (включая средства, обеспечивающие дублирование звуковыми сигналами световых сигналов светофоров и устройств, регулирующих движение пешеходов через транспортные коммуникации).

Государство гарантирует инвалиду право на получение необходимой информации и беспрепятственный доступ к ней, в том числе с использованием специальных, адаптированных носителей.

Реализация основных направлений реабилитации инвалидов предусматривает также обеспечение инвалидов и членов их семей информацией по вопросам реабилитации инвалидов, в том числе об объектах социальной инфраструктуры и оказываемых ими услугах (с учетом требований доступности объектов и услуг для граждан с различными видами нарушений функций и ограничений жизнедеятельности).

Согласно Конвенции "О правах инвалидов" (ООН, 2006, ратифицирована Российской Федерацией 03.05.2012) для обеспечения инвалидам наравне с другими гражданами доступа к физическому окружению (зданиям и сооружениям), транспорту, информации и связи, а также к другим объектам и услугам, должен реализовываться комплекс мер, включая: выявление и устранение препятствий и барьеров, мешающих доступности, которые, в частности, распространяются на здания, дороги, транспорт и другие объекты, в том числе школы, жилые дома, медицинские учреждения и рабочие места, а также на информационные, коммуникационные и другие службы, включая электронные и экстренные службы.

В соответствии с целями и задачами государственной программы Российской Федерации «Доступная среда», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.12.2015 № 1297 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011 - 2020 годы», предусмотрено формирование условий беспрепятственного доступа к приоритетным объектам и услугам в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения (как через оценку состояния их доступности, так и через реализацию системных мер, направленных на повышение доступности - адаптацию); а также совершенствование механизма предоставления услуг в сфере реабилитации.

Данный раздел проектной документации будет выполнен в соответствии с положениями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», соответствующих разделов других нормативов в части обеспечения доступной и безопасной среды проживания для маломобильных групп населения (МГН).

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

### 6.16.2. Планировочная организация для МГН.

Продольный уклон путей передвижения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, предусмотрен проектом менее 5 %. Поперечный уклон пути движения следует принять в пределах 1-2 %. Высоту бордюров по краям пешеходных путей на участке проектирования принять не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, установить не более 0,04 м.

На покрытии пешеходных путей на участке, разместить тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.

Покрытие пешеходных дорожек и площадок из плитки выполнить ровным, а толщину швов между плитками - не более 0,015 м.

### 6.16.3. Архитектурно-строительные решения для МГН.

Проектом предусмотрена возможность доступа МГН с нарушением опорно-двигательного аппарата (группа мобильности М4 - инвалиды, передвигающиеся на креслах-колясках, приводимых в движение вручную) в здание.

Поверхность поручня перил с внутренней стороны лестниц, доступных для инвалидов, и поверхность поручней пандусов должны быть непрерывными по всей длине.

Поверхность захвата поручня не должна перекрываться стойками, другими конструктивными элементами или препятствиями. Должна быть обеспечена стабильная фиксация руки для каждой конкретной ситуации в процессе пользования.

Перемещение инвалидов с тротуара в тамбур в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» обеспечивается со стороны ул. Грузинской.

Для лиц других групп мобильности (с нарушенным зрением и дефектами слуха) предусмотреть необходимые конструктивные и технические мероприятия в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», с устройством световой, звуковой и тактильной информации и сигнализации в местах, путях и на элементах передвижения людей с ограниченными физическими возможностями.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

### 6.17. Заключение.

Таким образом, размещение на земельном участке с КН 61:46:0010308:3175, площадью 1146,0 кв.м., по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская, здания магазина (условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7 «Продовольственные магазины», а также код 8 «Непродовольственные магазины»), является возможным, и в целом направлено на реализацию основных положений Генерального плана Муниципального образования «Город Батайск», а также в полном объеме соответствует требованиям действующего законодательства, и технических регламентов, выполняется с учетом требований «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» и «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», а также иных указанных выше нормативно-правовых документов.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УКАЗАННЫХ В ИСХОДНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ОБЪЕКТ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ПРИЛОЖЕНИЯ):

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№							2020-161-МО	

8. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№							2020-161-МО	



Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗУ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	

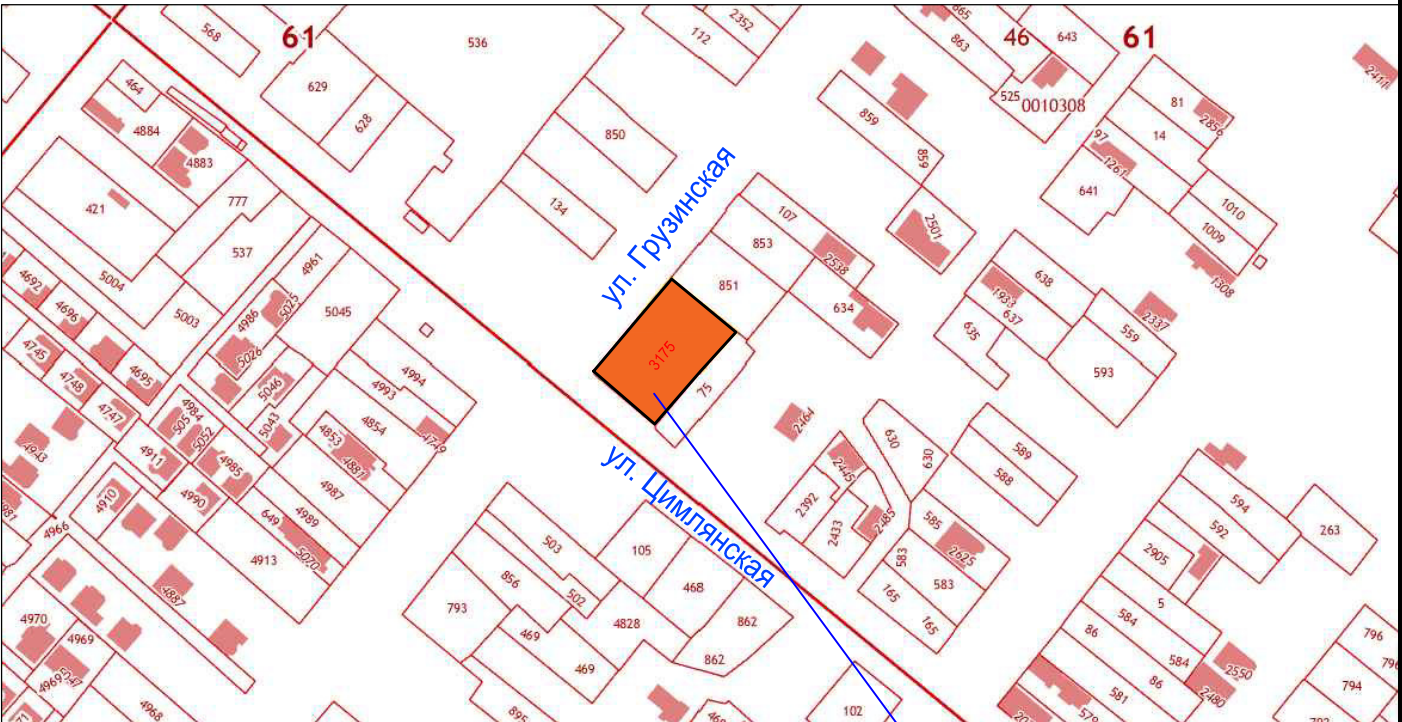
Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение показателя
Проектируемого здания магазина			
1	Общая площадь	кв.м.	будет уточнена проектом
2	Площадь застройки	кв.м.	751,3
3	Строительный объем	куб.м.	4587,5
4	Этажность	шт.	1
5	Количество подземных этажей	шт.	-
6	Высота здания	м.	6,0
Земельного участка			
1	Площадь участка	кв.м.	1146,0
2	Площадь застройки с учетом всех зданий	кв.м.	751,3
3	Процент застройки с учетом всех зданий	%	65,6

Параметры разрешенного использования

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	В соответствии с ПЗЗ территории МО "город Батайск"	В соответствии с заданием на проектирование
1	Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков	кв.м.	Не нормируется	1146,0
2	Минимальные отступы от границ земельных участков	м.	Не нормируется	с севера - 5,0 м; с юга - 1,1 м; с запада - 0,9 м; с востока - 4,9 м.
3	Предельное количество этажей	шт.	3	1
4	Предельная высота зданий, строений, сооружений	м.	12,0	6,0
5	Максимальный процент застройки в границах участка	%	Не нормируется	65,6

Ситуационный план



Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010308:3175  
по адресу: Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола торгового зала здания магазина.  
Участок, на котором осуществляется строительство магазина, расположен в климатической зоне IIIВ (по СНиП 23-01-99 (2003)) и имеет следующие характеристики:  
- расчетный вес снегового покрова по СНиП 2.01.07-85 (2003) для II снегового района - 120 кг/м²;  
- скоростной напор ветра по СНиП 2.01.07-85(2003) для III географического района - 38 кгс/м²;  
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки t=-22°С;  
- нормативная глубина промерзания 0,9 м;  
- преобладающие ветра восточного направления.

Чертежи разработаны на актуальной топооснове, выполненной ООО "Гео-Дон" в августе 2020г.  
Система координат местная МСК-61, система высот - Балтийская.  
Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с данными, изложенными в материалах по обоснованию возможности размещения проектируемого здания магазина.






						2020-161-ПЗУ			
						Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Анохина				11.20		П	1	2
ГИП	Рудаев								
Рук.группы						Общие данные. Ситуационный план.	 <b>АЗОВ СТРОЙ ПРОЕКТ</b>		
Проверил	Рудаев				11.20				
Н. конт.	Анохина								

Схема планировочной организации земельного участка по адресу:  
Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.  
М 1:500

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин	проектируемый
2	Некапитальный магазин, площадью застройки 14,5 кв.м.	существующий

Конструкции дорожной одежды

тип 1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм</li><li>- Горячий плотный крупнозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм</li><li>- Щебень твердых пород мелкий по ГОСТ 8267-93* - 100 мм</li><li>- Щебень твердых пород крупный по ГОСТ 8267-93* - 100 мм</li><li>- Уплотненный грунт</li></ul>
тип 2	<ul style="list-style-type: none"><li>- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм</li><li>- Щебень твердых пород мелкий по ГОСТ 8267-93* - 100 мм</li><li>- Уплотненный грунт</li></ul>

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в целях обоснования возможности размещения на указанном земельном участке здания магазина.

В соответствии с выпиской из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования "Город Батайск", испрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне - (Ж.2) "зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", не предполагающей в основных видах разрешенного использования размещение магазинов, однако перечень условно разрешенных видов включает в себя такое назначение.






Система координат местная МСК-61  
Система высот - Балтийская

Условные обозначения:

Каталог координат границ земельного участка

№ точки	X	Y	Длина линии	к точке
1	410 818,65	2 202 185,49	23,8	2
2	410 836,65	2 202 163,70	17,2	3
3	410 823,59	2 202 152,58	23,9	4
4	410 805,36	2 202 137,14	27,4	5
5	410 787,46	2 205 157,87	23,8	6
6	410 805,47	2 205 173,50	17,8	1

1	Проектируемый магазин
тип 2	Проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуара и отмостки
тип 1	Проектируемое асфальтобетонное покрытие подъезда и парковки
	Территория озеленения
	Граница земельного участка предложенного к строительству
	Границы смежных земельных участков

						2020-161-ПЗУ			
						Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Анохина				12.20		П	2	2
ГИП	Рудаев								
Рук.группы						Схема ПЗУ. Каталог координат границ. Экспликация зданий.			
Проверил	Рудаев				12.20				
Н. конт.	Анохина			