



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,  
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,  
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
Г. БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,  
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.

Проект планировки и проект межевания территории

Проект планировки территории  
(Материалы по обоснованию проекта планировки территории)  
П-8/16-ПП.2  
Том 2

2022 год



**ОЛИВА**

АРХИТЕКТУРНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ

РО АСС «Проектировщики Ростовской области»  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Персональная архитектурная мастерская «Олива»

346892, Ростовская обл, г.Батайск,

ул.Луначарского,166А,оф.1

тел. 8(86354) 5-05-37,

тел. 8(928) 227-05-37

e-mail info@proekt-oliva.ru

www.proekt-oliva.ru

проект-юга.рф

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,  
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,  
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
Г. БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,  
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.**

**Проект планировки и проект межевания территории**

**Проект планировки территории**

**(Материалы по обоснованию проекта планировки территории)**

**П-8/16-ПП.2**

**Том 2**

**Заказчик**

**Н. А. Калашникова**

**В. В. Алексенко**

**Генеральный директор**

**ООО ПАМ "Олива"**

**А.А. Чамуха**

**Главный архитектор проекта**

**И.Ю. Линник**

**2022 год**



1. Состав проектной документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
П-8/16-ПП.1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	сшив
П-8/16-ПП.2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию проекта планировки территории)	сшив
П-8/16-ПМ.3	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	сшив
П-8/16-ПМ.4	Том 4. Проект межевания территории. (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)	сшив
П-8/16-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходно-разрешительная документация, исходные данные	сшив

### Справка главного архитектора проекта

В документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации. Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование и градостроительным регламентом. Проектирование велось на основе планировочных параметров, учитывающих особенности структуры города Батайска.

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

						П- 8/16 - ПП.2с	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		2

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 2.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Документация по планировке территории ( проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ разработан на основании:

- постановления Администрации города Батайска от 07.06.2016г. № 1131 «О подготовке документации по планировке территории ».
- задания на проектирование
- в соответствии с требованиями статей 42 и 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации».


Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория в границах проекта планировки и проекта межевания территории расположена в центральной части города и ограничена:

- с севера - ул. Кирова;
- с востока — площадью Железнодорожников и улицей Торговое кольцо;
- с юга – участками с Кад. № 61:46:0011401:281, 61:46:0011401:735 и муниципальной территорией;
- с запада - пер. Книжный.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 25793.7 м<sup>2</sup> = 2.58 га. Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад.

Взам. Инв.№		Подпись и дата	<p>муниципальной территорией;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>с запада - пер. Книжный.</li></ul> <p>Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 25793.7 м2 = 2.58 га. Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад.</p>									
Инв.№ подл									П- 8/16 - ПП.2			
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
			ГАП	Линник			11.22	ППМ		1	17	
			Гл. спец. АР	Квасова			11.22	 <div><b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ</div>				
Проверил	Линник			11.22								

Территория данного проекта планировки и межевания расположена в «Зоне административно-делового центра» - Д.3.

На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: объекты розничной торговли, предприятия общественного питания, объекты общественно-делового назначения, многофункциональный комплекс услуг и торговли, торгово-выставочный комплекс в составе рынка смешанной торговли, продуктовый рынок, парикмахерская, торговые павильоны, киоски и прилавки. Так же имеются зеленые насаждения, открытые автостоянки. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства и предельные размеры земельного участка приняты в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Батайска.

Согласно ПЗЗ г. Батайска здания, расположенные на участке, не входят в перечень памятников истории и культуры.

Учтена информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании:

1. Генеральный план города Батайска.
2. Правила землепользования и застройки города Батайска, утвержденные решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 г. (в действующей редакции).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 1.
7. СП 111.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 11-04-2003) «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
8. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Лист
			П- 8/16 - ПП.2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				2

## 2.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- климатический район строительства .. .. . – III В;
- температура наиболее холодной пятидневки .. .. . – минус 22<sup>0</sup>С;
- нормативный скоростной напор ветра по СП 20.13330.2016,  
«Нагрузки и воздействия» для III района – 38кгс/м<sup>2</sup>;
- нормативный вес снегового покрова по  
СП 20.13330.2016 для II района – 100 кг/м<sup>2</sup>;
- нормативная глубина промерзания грунтов .. .. . – 0.9 м.;

## 2.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории

Территория проекта планировки территории расположена в центральной части города Батайск.

Территория проекта планировки включает в себя следующие земельные участки с кадастровыми номерами:

61:46:0011401:642 (с назначением: для эксплуатации магазина);

61:46:0011401:635 (с назначением: для эксплуатации магазина);

61:46:0011401:697 (с использованием по документу: для эксплуатации магазина с торговыми прилавками;

61:46:0011401:377 (с использованием по документу: Магазины)

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» территория проекта планировки территории расположена в территориальной зоне Д.3 (зоны административно-делового центра) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры

В данной территориальной зоне установлены следующие градостроительные регламенты:

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							П- 8/16 - ПП.2		Лист
											3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						

Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешённого использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
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
3.6.3 Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не установлены

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист
			П- 8/16 - ПП.2						4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

3.8.1 Государственное управление		Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги		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	
4.4 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)		Не установлены	
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	

7.2 Автомобиль- ный транспорт		Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 7.2.1 - 7.2.3</u>				Не установлены	
8.3 Обеспечение внутреннего пра- вопорядка		Размещение объектов капитального строительства, не- обходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исклю- чением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий				Не установлены	
11.1 Общее поль- зование водными объектами		Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осу- ществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, ис- пользование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для от- дыха на водных объектах, водопой, если соответствую- щие запреты не установлены законодательством)				Не установлены	
12.0.1 Улично- дорожная сеть		Размещение объектов улично-дорожной сети: автомо- бильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тро- туаров в границах населенных пунктов, пешеходных пе- реходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструк- туры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транс- портных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с <u>кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3</u> , а также некапи- тальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств				Не установлены	
12.0.2 Благо- устройство тер- ритории		Размещение декоративных, технических, планировоч- ных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и ука- зателей, применяемых как составные части благоустрой- ства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак				Не установлены	
						Лист	
						6	
Изм.		Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Изн.№ подл	
Подпись и дата	
Взам. Изн.№	

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПП.2			7

Условно разрешённые виды использования			Вспомогательные виды разрешен- ного использова- ния
Код и наименова- ние вида разре- щённого исполь- зования	Описание вида разрешенного использования земель- ного участка и виды объектов капитального строи- тельства		
2.1 Для индиви- дуального жи- лищного строи- тельства	Размещение жилого дома, состоящего из комнат и по- мещений вспомогательного использования, предназна- ченных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком зда- нии, не предназначенного для раздела на самостоятель- ные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур		Индивидуальные гаражи и хозяй- ственные построй- ки
2.1.1 Малоэтаж- ная многоквар- тирная жилая за- стройка	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, ес- ли общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома		Спортивные и дет- ские площадки, площадки для от- дыха
2.3 Блокирован- ная жилая за- стройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколь- ко общих стен с соседними жилыми домами (количе- ством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из кото- рых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним до- мом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощ- ных и ягодных культур		Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;  спортивные и дет- ские площадки, площадки для от- дыха
2.5 Среднеэтаж- ная жилая за- стройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая пло- щадь таких помещений в многоквартирном доме не со- ставляет более 20% общей площади помещений дома		Благоустройство и озеленение;  подземные гаражи и автостоянки; спортивные и дет- ские площадки, площадки для от- дыха

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №						

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных поме- щениях дома, если площадь таких помещений в много- квартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома				Благоустройство и озеленение придо- мовых территорий; спортивные и дет- ские площадки, хозяйствен- ные площадки и площадки для от- дыха; автостоянки и под- земные гаражи
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подзем- ных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключе- нием гаражей, размещение которых предусмотрено со- держанием вида разрешенного использования с <u>кодом 4.9</u>				Не установлены
3.1.2 Админи- стративные зда- ния организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физи- ческих и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг				Не установлены
3.2.1 Дома соци- ального обслужи- вания	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
3.4.1 Амбулатор- но- поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно- поликлинической медицинской помощи (аптеки, поли- клиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохране- ния, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)				Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного исполь- зования. Содержание данного вида разрешенного ис- пользования включает в себя содержание видов разре- шенного использования с <u>кодами 3.7.1 - 3.7.2</u>				Не установлены

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
4.9.1.1 Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3 Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с <u>кодами 3.1.1, 3.2.3</u>	Не установлены
8.0 Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не установлены

						П- 8/16 - ПП.2	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены
--	--	----------------

Для зоны Д.3 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды 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, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м	2.1	3,5***
		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 вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от границ земельного участка до жилого дома, объекта жилищного строительства, м.	2.1	3,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		

Взам. Инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

Инва.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров			
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м	2.1, 2.1.1, 2.3	20,0			
		2.7	8,0			
		прочие	не подлежит установлению			
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0			
4	Максимальный процент застройки, %	2.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.1, 5.1.2	60,0			
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0			
		3.4.1	40,0			
		прочие	не подлежит установлению			
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40			
		4.4	30			
		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	2			
6.2	минимальный процент озеленения, %	2.1, 2.3	25,0			
		2.1.1, 2.5, 2.6	в соответствии с таблицей 2 статьи 25 настоящих Правил			
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0			
		3.5.1 (кроме объектов дошкольного образования, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	40,0			

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров
		3.2.1, 3.2.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 8.3	15,0
		прочие	не подлежит установлению
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 4.3, 8.0; 8.3, 8.4,	2,0
		3.2.4, 4.1, 4.7	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

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

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

\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м. В случае перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, 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. В случае, если образуемый участок примыкает к существующему земельному участку и граница такого участка находится на расстоянии менее 1 метра от стены расположенного на нем жилого дома – 4,5 м. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

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

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист
			П- 8/16 - ПП.2						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

### 3. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)

#### 3.1.АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная организация территории сохраняет сложившуюся структуру застройки.

Проектом планировки предусматривается:

- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с целью изменения границ участков с кадастровыми номерами 61:46:0011401:642 , 61:46:0011401:635 , с назначением: для эксплуатации магазина;
- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с целью изменения границ участка с кадастровым номером 61:46:0011401:697 с использованием по документу: для эксплуатации магазина с торговыми прилавками;
- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с целью изменения границ участка с кадастровым номером 61:46:0011401:377 с использованием по документу: Магазины
- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с назначением: для благоустройства территории общего пользования и организации пожарных проездов;

Участки, подлежащей проекту планировки размещены на территории действующего рынка и являются его неотъемлемой частью.

На территории действующего рынка размещены следующие объекты капитального строительства с использованием по документам:

- магазины, продовольственные и непродовольственные (поз.1, 2, 3, 4, 6, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 29, 38, 41, 42, 46, 47, 49, 52, 61, 62)
  - предприятия общественного питания: кафе, пивной бар, банкетный зал (поз. 5, 7, 9, 25, 26, 27, 30)
  - парикмахерская (поз.20)
  - объекты розничной торговли, как то: рынки и минирынки: (поз. 10, 23, 57, 58)
  - объект общественно-делового назначения (поз. 55)
  - комплекс услуг и торговли (поз. 56, 59)
  - торговые павильоны и прилавки (поз. 11, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 43, 44, 45, 48, 50, 51)
  - автомобильные стоянки (поз. 12, 13, 28, 54, 60)
- (Номера позиций даны в соответствии с листом П-8/16 - ПП.2-2 данного

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							<b>П- 8/16 - ПП.2</b>	Лист
										13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата					

комплекта)

### 3.2. КОМПОЗИЦИОННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

В основу объёмно-планировочного решения территории положена существующая структура с сохранением существующей схемы улиц и переулков, их обустройства и прокладкой дополнительных пожарных проездов, обеспечивающих эксплуатационные характеристики проектируемой общественно - деловой застройки.

По характеру застройка квартала представляет собой единый композиционный замысел, в основу которого вдоль ул. Кирова и ул. Торговое Кольцо положен принцип периметральной композиции с выстраиванием сплошной линии застройки.

При этом переменная этажность протяжённой застройки по периметру территории от 1 до 2-х этажей создаёт ритмометрические акценты, которые в сочетании с пластикой плана придают выразительный характер архитектурной среде. Такой принцип композиционного построения даёт возможность получения изолированного внутриквартального пространства.

Проектируемая территория в соответствии с генеральным планом не относится к охранный зоне памятников истории и культуры. Настоящим проектом предусмотрено выделение свободных земельных участков хаотично расположенных между существующей застройкой в целях перераспределения территории и благоустройства территории. Важной задачей явилась необходимость выполнения необходимого количества пожарных проездов нормированной ширины, а так же для благоустройство территории и устройство парковочных мест.

### 3.3. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ

Организация движения автомобильного транспорта и пешеходов осуществляется по улицам и дорогам городского и местного значения, имеющим, соответственно, двухстороннее 2-х полосное и одностороннее 1-полосное движения автотранспорта с ограничением скорости 30-40 км/час.

- ул. Кирова, общего пользования городского значения, служит транспортной связью между другими улицами и кварталами; с двухсторонним 2-х полосным движением, с пропуском общественного транспорта и возрастающей интенсивностью движения автотранспорта в течение суток, является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

- ул. Торговое Кольцо, в восточной части участка, улица местного значения с односторонним 1-полосным движением; с возрастающей интенсивностью движения автотранспорта в течение суток, является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

- пер. Книжный, в западной части участка, является улицей общего пользования местного значения с односторонним 2-полосным движением с возраста-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. Инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

П- 8/16 - ПП.2

Лист

14

### 3.4. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад. На территории рынка имеется ливневая канализация, представленная системой лотков малого сечения. Отвод ливневых вод с внутриквартальных территорий запроектирован открытым способом по внутриквартальным проездам и пешеходным дорожкам на газоны и автопроезды. Изношенность твёрдых покрытий на отдельных участках, а так же недостаточный их продольный и поперечный уклон не обеспечивают качественное водоотведение. План организации рельефа разрабатывается отдельным проектом после выполнения актуальной топосъёмки.

### 3.5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

- торгово-пешеходной зоны и размещение парковок вдоль площади Железнодорожников;
- устройство пешеходной зоны и размещение дополнительных парковочных мест вдоль переулка Книжный;
- выделение сквозных автомобильных проездов по территории рынка и в южной части территории;

Проектом предусматривается сохранение зеленых насаждений. Здоровые деревья по необходимо вписать в благоустройство территории. Нарушенный процент озеленения необходимо возместить путем высадки молодых саженцев, выполнения вертикального озеленения. Открытые городские пространства должны быть благо-

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№

						П- 8/16 - ПП.2	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

устроены собственниками прилегающих участков.

### 3.6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с действующим законодательством, проектом предусмотрены мероприятия по исключению вредного воздействия на окружающую среду. Проектируемые здания должны быть оборудованы всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами СНиП и требованиями СЭН и УПО. Необходимо предусмотреть оборудование площадок для сбора отходов, приспособленных для механизированной централизованной вывозки мусора. План организации рельефа предполагает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории.

В составе рабочего проекта предусмотреть следующие мероприятия по охране окружающей природной среды:

- восстановление растительного слоя на озеленяемой части территории;
- поливочный водопровод для ухода за зелеными насаждениями;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтапливания участка;
- уборка территории согласно требованиям соответствующих глав СП и СанПиН (с удалением грязи с проезжей части в межсезонные и дождливые периоды года);
- снижение запыленности воздуха периодической поливкой территории с интервалом 1-1,5 часа;
- регулярный вывоз контейнеров на полигон ТБО по договору с МУ «Чистый город»;

### 3.7. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ УСЛОВИЙ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на территории проекта планировки и межевания предусмотрена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. На территории рынка обеспечить систему средств информационной поддержки на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации. На пути следования инвалидов все тротуары оснащены съездами с продольным уклоном 7 %.

На автомобильных стоянках, расположенных перед территорией рынка, запроектировано 10% парковочных мест шириной 3,60м и длиной 6,00м, что составляет 12 машиномест.

Входы в размещаемые на территории здания должны быть оборудованы в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 пандусами, площадками с установленными кнопками вызова консультантов.

Взам. Инв.№	Инв.№ подл	Подпись и дата							Лист
			П- 8/16 - ПП.2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

### 3.8. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ЧС

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания запроектированы в соответствии с разделом 15 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Генеральным планом предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий. На территории предусмотреть необходимое количество пожарных гидрантов. Места установки пожарных гидрантов необходимо обеспечить средствами информационной поддержки в соответствии с

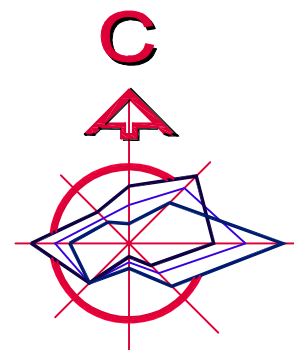
- ГОСТ 34428— 2018 «Системы эвакуационные фотолюминесцентные. Общие технические условия»
- ГОСТ 12.4.026-2015 «Цвета сигнальные. Знаки безопасности и разметка сигнальная».

Мероприятия по защите территории в районе площадки строительства от опасных процессов природного характера (землетрясение, просадочности грунтов и т. п.), а также техногенного характера разработать на стадии рабочего проектирования с учётом данных инженерно-геологических изысканий.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПП.2			17

**4. РАЗДЕЛ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**  
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**(МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА)**

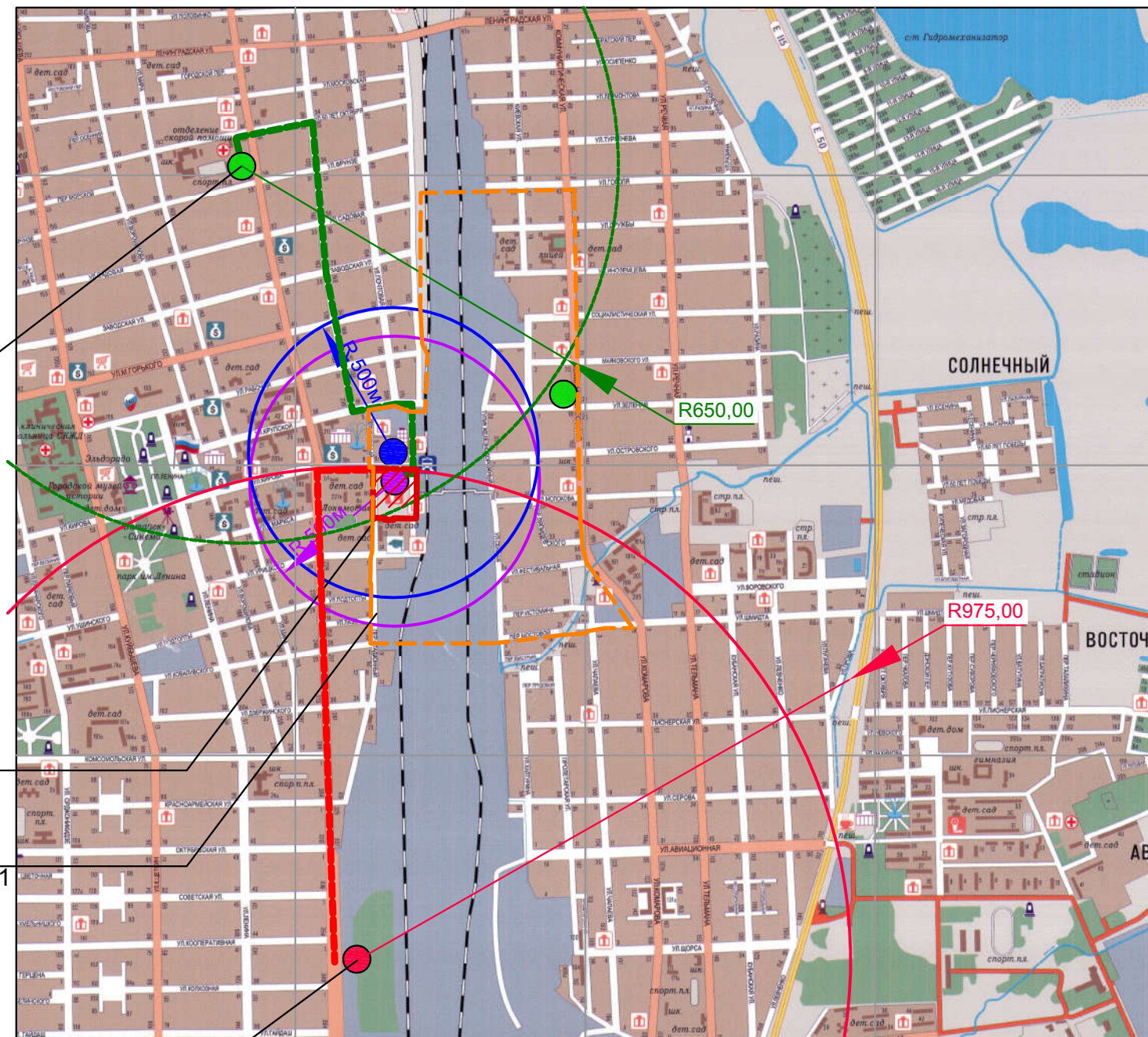
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ М 1:20000



Отделение скорой помощи  
ул. 50 лет Октября, 59

Границы проекта  
планировки и межевания.

Границы кадастрового  
квартала № 61:46:0011401



ФГКУ, 3 отряд Федеральной  
противопожарной службы по РО  
ул. Энгельса, 343в

Радиусы обслуживания учреждений социально -культурного и коммунально-бытового назначения приняты по табл. 10.1 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".  
Территория проектирования обслуживается:  
-- Отделением скорой помощи (ул. 50 лет Октября, 59);  
-- ФГКУ, 3 отряд Федеральной противопожарной службы по РО (ул. Энгельса, 343в)  
Территория проектирования входит в зону 15-ти минутной доступности на специальном автомобиле "Скорой медицинской помощи".  
Время прибытия кареты скорой помощи к месту вызова составляет от 6 минут.  
Время прибытия первого подразделения пожарной охраны к месту вызова составляет 4 минуты

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401
- Границы территории проекта планировки
- Лечебные учреждения
- Граница зоны обслуживания пожарного депо
- Граница зоны обслуживания предприятий общественного питания
- Граница зоны обслуживания помещений физкультурно-оздоровительных занятий

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.


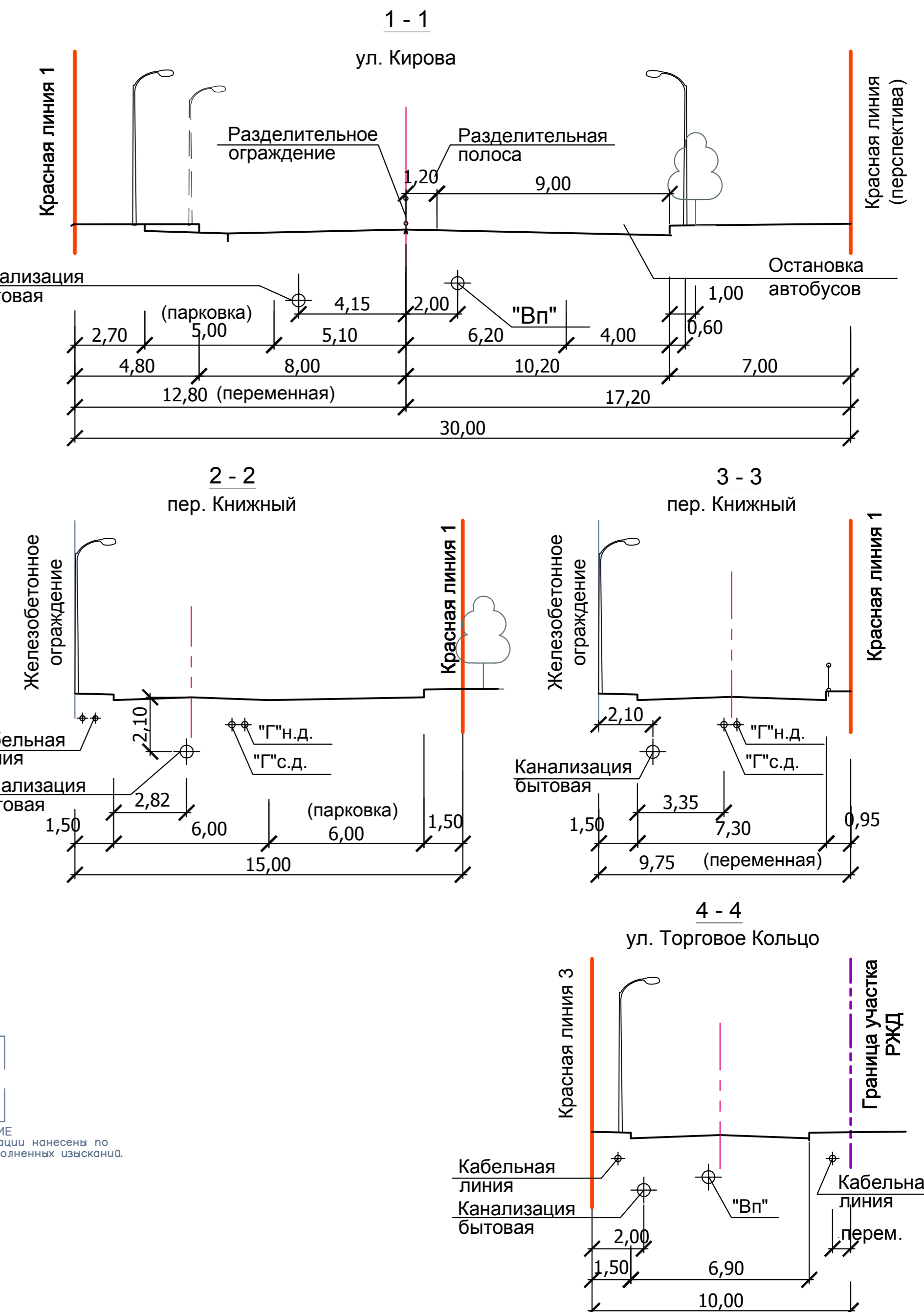
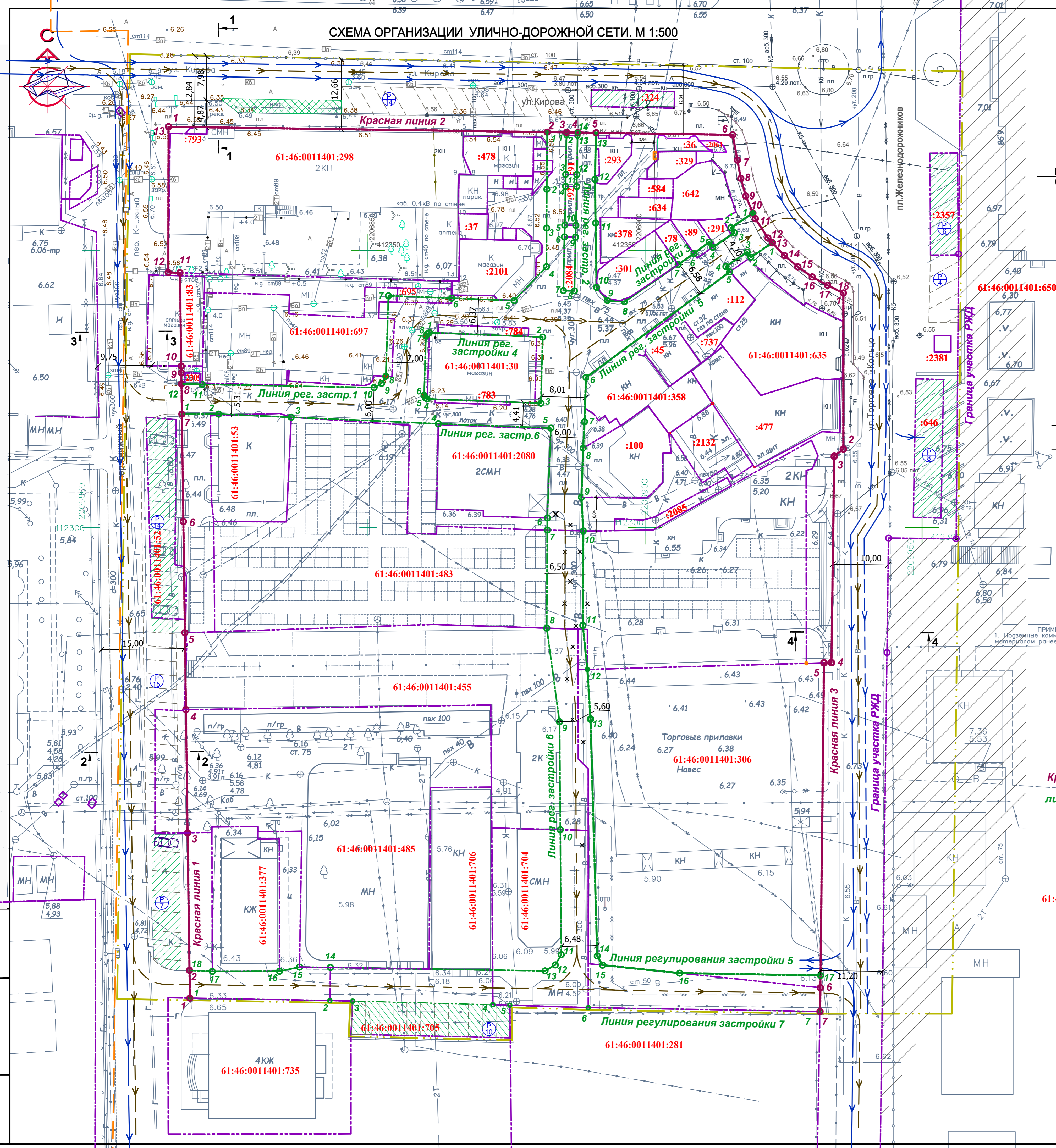
						П - 8/ 16 - ПП.2			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата				
						Проект планировки территории Материалы по обоснованию проекта	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Линник			11.22			ППМ	1	4
Архитектор	Квасова			11.22		Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:20000		<b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	
Проверил	Линник			11.22					



СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ. М 1:500

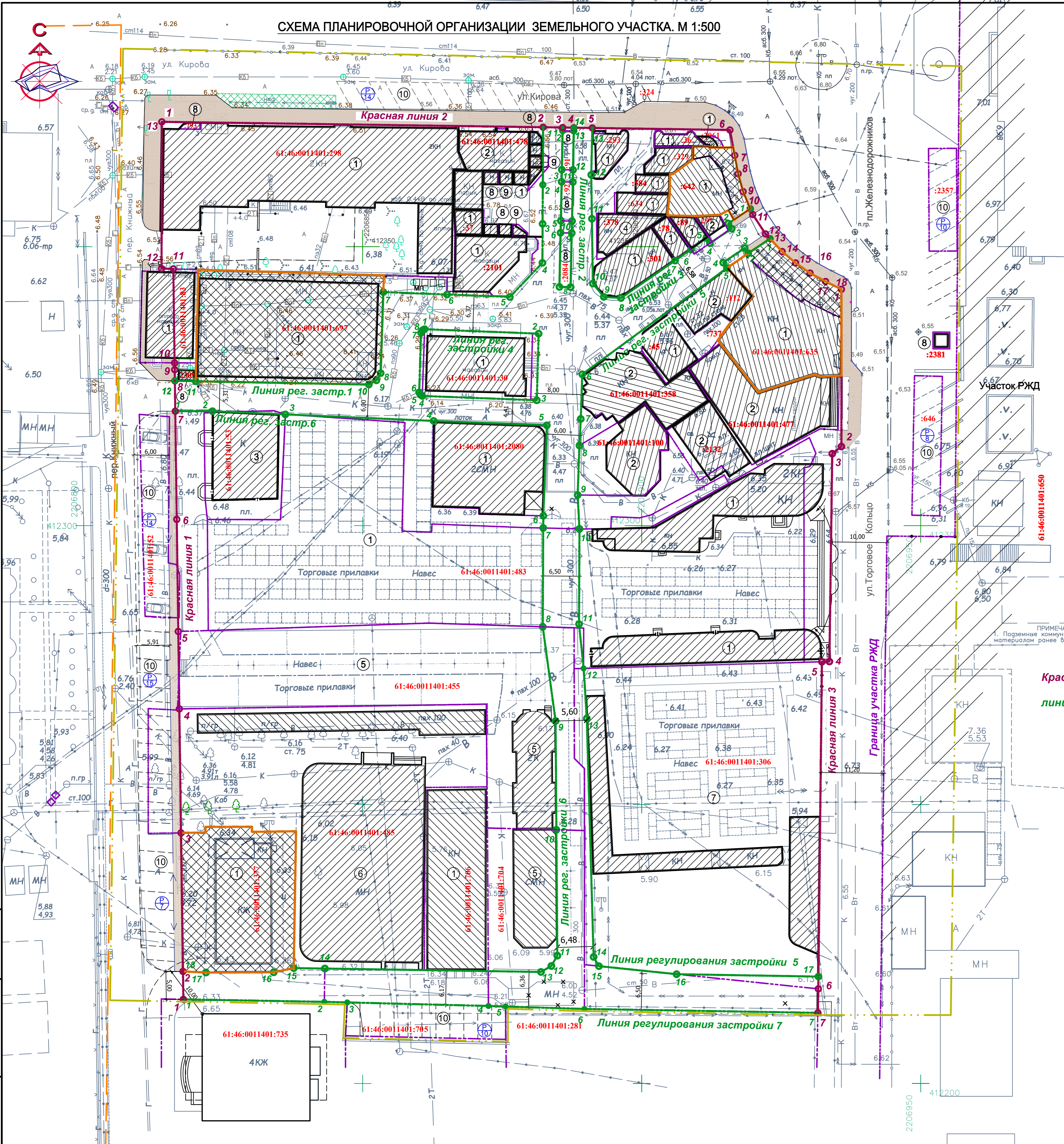


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красная линия - Красные линии
  - Линия р. застр. - Линии регулирования застройки
  - Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401 - Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401
  - Границы проекта планировки и межевания - Границы проекта планировки и межевания
  - Границы существующих земельных участков - Границы существующих земельных участков
  - Кадастровые номера земельных участков - Кадастровые номера земельных участков
  - Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды - Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды
  - Линии, обозначающие движение автотранспорта - Линии, обозначающие движение автотранспорта
  - Линии, обозначающие направление движения пожарных машин - Линии, обозначающие направление движения пожарных машин
  - Проектируемые и существующие открытые автостоянки - Проектируемые и существующие открытые автостоянки
  - Остановка автобуса - Остановка автобуса

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

П - 8/ 16 - ПП.2					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.					
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП	Линник	11.22			
Архитектор	Квасова	11.22			
Проверил	Линник	11.22			
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				ППМ	3
Схема организации улично-дорожной сети				ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	

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



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№№ по ген-плану	Наименование проектируемых зданий и сооружений	Примечание
1	Объект розничной торговли	Существующее
2	Предприятие общественного питания	Существующее
3	Объект общественно-делового назначения	Существующее
4	Парикмахерская	Существующее
5	Многофункциональный комплекс услуг и торговли	Существующее
6	Торгово-выставочный комплекс в составе рынка смешанной торговли	Существующее
7	Продуктовый рынок	Существующее
8	Торговые павильоны и киоски	Существующее
9	Торговые прилавки	Существующее
10	Проектируемые и существующие открытые автостоянки	Проектируемые и существующие

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красная линия

Линия р. застр.

Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401

Границы проекта планировки и межевания.

Границы существующих земельных участков

Границы сформированных земельных участков
- Красные линии

Линии регулирования застройки

Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401

Границы проекта планировки и межевания.

Границы существующих земельных участков

Границы сформированных земельных участков
- Кадастровые номера исходных земельных участков

Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды

Существующие здания и сооружения

Планируемое размещение зданий и сооружений

Проектируемые и существующие открытые автостоянки

Площадка для сбора мусора

Подземные коммуникации нанесены по материалам ранее выполненных изысканий

П - 8/ 16 - ПП.2					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.					
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП	Линник				11.22
Архитектор	Квасова				11.22
Проверил	Линник				11.22
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Материалы по обоснованию проекта				ППМ	4
Схема планировочной организации земельного участка				ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	