

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Жилстройпроект»**

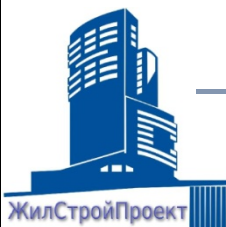
121357, г.Москва, ВН.ТЕР.Г. муниципальный округ Можайский, ул. Верейская, д. 29,
стр. 151, помещ./рабочий кабинет 12/19 СРО №0836.01-2017 6101039206-П-033
ИНН 6101039206 КПП 773101001 ОГРН 1076101001162 ОКПО 83352953
Тел./факс: 8(86342) 6-63-79; e-mail: oozhilstroyproyekt@bk.ru

Заказчик: УЖКХ г. Батайска

Документация по планировке территории. Проект
внесения изменений в проект планировки территории,
расположенной в кадастровых кварталах
61:46:0011901, 61:46:0011902, 61:46:0011903,
61:46:0011904, 61:46:0011501

**Материалы по обоснованию проекта планировки
территории.**

2023-030 -ППиМТ



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Жилстройпроект»**

121357, г.Москва, ВН.ТЕР.Г. муниципальный округ Можайский, ул. Верейская, д. 29,
стр. 151, помещ./рабочий кабинет 12/19 СРО №0836.01-2017 6101039206-П-033
ИНН 6101039206 КПП 773101001 ОГРН 1076101001162 ОКПО 83352953
Тел./факс: 8(86342) 6-63-79; e-mail: ooozhilstroyproyekt@bk.ru

Заказчик: УЖКХ г. Батайска

Документация по планировке территории. Проект
внесения изменений в проект планировки территории,
расположенной в кадастровых кварталах
61:46:0011901, 61:46:0011902, 61:46:0011903,
61:46:0011904, 61:46:0011501

**Материалы по обоснованию проекта планировки
территории.**

2023-030-ППиМТ

Директор

И.А. Батагов

Главный инженер проекта

А.А. Савельев

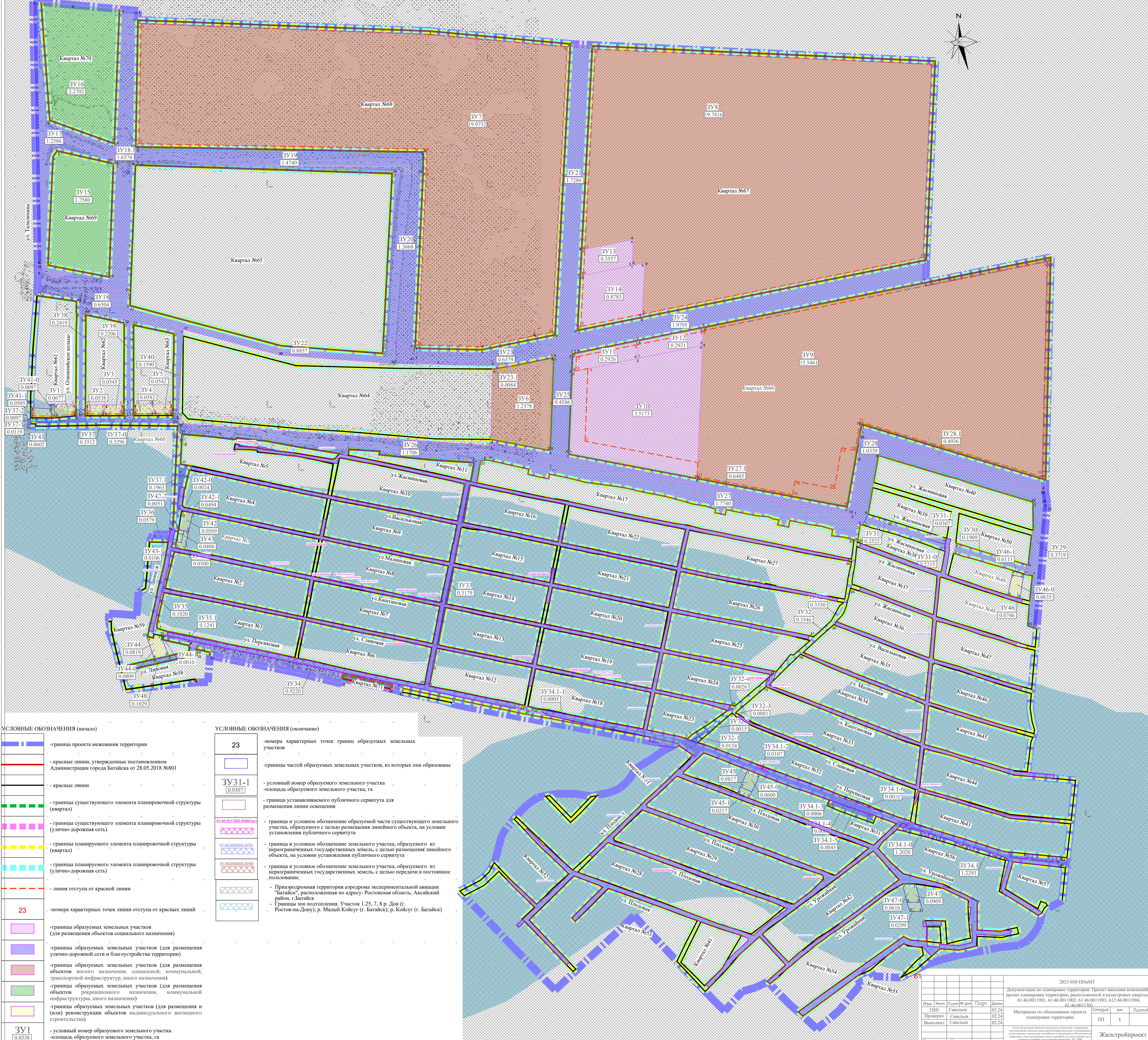
2023

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела (подраздела)	Стр.
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
	Графическая часть	
3.1	Схема организации движения транспорта и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, схема организации улично-дорожной сети, схему границ зон с особыми условиями использования территории	
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
	Текстовая часть	
4.1	Цель внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в кадастровых кварталах 61:46:0011901, 61:46:0011902, 61:46:0011903, 61:46:0011904, 61:46:0011501	
4.2	Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.	
4.3	Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейного объекта	
4.4	Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	
4.5	Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта	
4.6	Пересечения границ зон планируемого размещения с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими, строящимися и запланированными к строительству на момент подготовки проекта планировки территории	
4.7	Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения с водными объектами	

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

					023-30-ППиМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

	-граница проекта межевания территории
	-красные линии, утвержденные постановлением Администрации города Батайска от 28.05.2018 №801
	-красные линии
	-границы существующего элемента планировочной структуры (квартал)
	-границы существующего элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
	-границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
	-границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
	-линия отступа от красной линии
	-номера характерных точек линии отступа от красных линий
	-границы образуемых земельных участков (для размещения объектов социального назначения)
	-границы образуемых земельных участков (для размещения улично-дорожной сети и благоустройства территории)
	-границы образуемых земельных участков (для размещения объектов жилого назначения, социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур, иного назначения)
	-границы образуемых земельных участков (для размещения объектов рекреационного назначения, коммунальной инфраструктуры, иного назначения)
	-границы образуемых земельных участков (для размещения и (или) реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства)
	-условный номер образуемого земельного участка
	-площадь образуемого земельного участка, га

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

	23	-номера характерных точек границ образуемых земельных участков
	3У31-1 [0.0307]	-границы частей образуемых земельных участков, из которых они образованы
	61.46.001.1902.4999.1901	-условный номер образуемого земельного участка
	61.46.001.1902.4999.1901	-площадь образуемого земельного участка, га
	61.46.001.1902.4999.1901	-граница устанавливаемого публичного сервитута для размещения линии освещения
	61.46.001.1902.4999.1901	-граница и условное обозначение образуемой части существующего земельного участка, образуемого с целью размещения линейного объекта, на условии установления публичного сервитута
	61.46.001.1902.4999.1901	-граница и условное обозначение земельного участка, образуемого из неразграниченных государственных земель, с целью размещения линейного объекта, на условии установления публичного сервитута
	61.46.001.1902.4999.1901	-граница и условное обозначение земельного участка, образуемого из неразграниченных государственных земель, с целью передачи в постоянное пользование
	61.46.001.1902.4999.1901	-Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск", расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Батайск
	61.46.001.1902.4999.1901	-Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)
	61.46.001.1902.4999.1901	-границы образуемых земельных участков (для размещения объектов социального назначения)
	61.46.001.1902.4999.1901	-границы образуемых земельных участков (для размещения улично-дорожной сети и благоустройства территории)
	61.46.001.1902.4999.1901	-границы образуемых земельных участков (для размещения объектов жилого назначения, социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур, иного назначения)
	61.46.001.1902.4999.1901	-границы образуемых земельных участков (для размещения объектов рекреационного назначения, коммунальной инфраструктуры, иного назначения)
	61.46.001.1902.4999.1901	-границы образуемых земельных участков (для размещения и (или) реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства)
	3У1 [0.8538]	-условный номер образуемого земельного участка
	3У1 [0.8538]	-площадь образуемого земельного участка, га

						2023-030-ППМТ		
						Документация по планировке территории. Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в кадастровых кварталах 61:46:0011901, 61:46:0011902, 61:46:0011903, 61:46:0011904, 61:46:0011501		
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
						Степень		
						ПП		
						Листов		
						Жилстройпроект		
						8413038		

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

					023-30-ППиМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

4.1 Цель внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в кадастровых кварталах 61:46:0011901, 61:46:0011902, 61:46:0011903, 61:46:0011904, 61:46:0011501

Целью внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в кадастровых кварталах 61:46:0011901, 61:46:0011902, 61:46:0011903, 61:46:0011904, 61:46:0011501 является выделение из элемента планировочной структуры населенного пункта зоны планируемого размещения линейного объекта: «Реконструкция линий электропередач и устройство наружного (уличного) освещения в ДНТ «Донская чаша».

Ориентировочная протяжённость воздушных линий 0,4 кВ наружного освещения: 15км, точное значение уточняется проектной документацией. Количество трансформаторных подстанций – 1шт.

Иные изменения не вносятся, остальные характеристики и расчеты остаются неизменными, в связи с чем материалы по обоснованию относятся только к выделению земельного участка для размещения линейного объекта: «Реконструкция линий электропередач и устройство наружного (уличного) освещения в ДНТ «Донская чаша».

4.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

Проектируемый участок расположен в административных границах г. Батайска, ДНТ "Донская Чаша".

Рельеф местности

Тип рельефа района участка изысканий непосредственно связан с географической зональностью. Основные породы - осадочные, легко подвергающиеся эрозии. Распространённые на территории процессы разрушения земной поверхности под воздействием сил тяжести, также способствуют развитию оврагов. Рельеф территории района изысканий носит равнинный характер.

В орографическом отношении участок изысканий расположен на левом склоне долины р. Дон.

Растительность

В районе участка изысканий растительность относится к умеренно-сухой типчаково-ковыльной степи с ксерофильным и умеренно ксерофильным разнотравьем.

Почвы

Почвенный покров района изысканий представлен, предкавказскими тяжелосуглинистыми чернозёмами. Это самые плодородные почвы региона. Мощность гумусового горизонта - 150-160 см, его содержание 3,3-4,6 % гумуса, запасы гумуса

					023-30-ППиМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

составляют 415-485 т/га. В пределах участка изысканий распространены техногенные грунты.

Температура воздуха

Средняя годовая температура воздуха на территории района изысканий 10.0°C. Средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) и составляет минус 3.8°C, средняя температура воздуха самого теплого месяца (июля) 23.5°C.

Абсолютный минимум достигает минус 31.9°C, абсолютный максимум 40.2°C.

Климат

Рассматриваемая территория относится к зоне умеренного пояса атлантико-континентальной степной области (преобладающее влияние суши на температуру воздуха), климат которой обусловлен влиянием циркуляционных процессов атмосферы южной зоны умеренных широт с преобладанием антициклонической циркуляции атмосферы. Возможны вторжения арктического воздуха (в среднем 9 дней за год, 3 %), тропического воздуха (в среднем 17 дней за год, 4 %), обуславливающего изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры летом.

Зимой редко бывает ясная и тихая погода, обычно пасмурно, сыро, ветрено. Зимой погоду определяет в основном гребень азиатского антициклона с черноморской депрессией. Увеличение горизонтальных барических градиентов над юго-востоком европейской части страны обуславливает продолжительные восточные ветры, максимальные скорости которых достигают 34 м/с. Ветры вызывают сильные метели, а в малоснежные зимы и сухие весны – пыльные бури.

Большое влияние на погоду зимой оказывает возникновение частых циклонов над восточными районами Черного моря и Краснодарским краем. Смещение циклонов к северу и северо-востоку вызывает резкие изменения погоды, значительные осадки, гололеды, нередко метели, усиление ветра, а также повышение температуры воздуха до 15 °C – 20 °C.

В первой декаде марта среднесуточная температура воздуха переходит через 0 °C – наступает весна средней продолжительностью до 5 - 6 декад. С наступлением весны азиатский антициклон, господствующий зимой, ослабевает и циклоны, несущие тепло и влагу все чаще, проникают вглубь территории. Основной чертой циркуляции атмосферы является ее меридиональная направленность, смена периодов интенсивного потепления периодами резкого похолодания, вызванных заточками холодных воздушных масс с северо-запада. Заморозки прекращаются к середине апреля, при возврате холодов – к середине мая. К концу весны активность циркуляции атмосферы ослабевает.

С переходом среднесуточной температуры воздуха через 15 °C в начале мая начинается лето, которое продолжается до конца сентября. Погоду летом определяет азорский

					023-30-ППиМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

антициклон. Условия циркуляции атмосферы летом определяются влиянием континента в большей степени, чем в другие сезоны года. Лето жаркое.

Осенью чаще наблюдается переход к зимним типам циркуляции атмосферы. Характерной чертой является стационарирование холодных антициклонов над Средней Азией. Антициклоны, смещающиеся с северо-запада, приносят заморозки.

Заморозки начинаются в середине октября, реже - в середине сентября или середине ноября. Перед наступлением зимы наблюдается длительный период предзимья, когда вследствие неустойчивых температур происходит неоднократная смена похолоданий с установлением снежного покрова и оттепелей с полным сходом снежного покрова. Зима – умеренно мягкая со средней продолжительностью непрерывного морозного периода 5 дней, отличается повышенной влажностью.

Характеристика водных объектов района изысканий

В пределах участка изысканий водные объекты отсутствуют. Ближайшим к участку изысканий водным объектом является оз. Соленое расположенное в 2,0 км севернее участка изысканий и р. Казачка, в 3,5 км севернее, представляющая собой пойменную протоку р. Дон. Прилегающая к участку изысканий территория заболоченная, покрыта сетью дренажных каналов и является частью левобережной поймы р. Дон.

4.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейного объекта

Планировочные ограничения в зоне планируемого размещения линейного объекта отсутствуют. На рассматриваемом участке отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению:

- особо охраняемые природные территории местного значения, регионального и федерального значений;
- водно-болотные угодья, ключевые орнитологические территории;
- территории традиционного природопользования и проживания коренных малочисленных народов;
- источники загрязнения окружающей среды;
- свалки и полигоны ТБО;
- рыбоохранные полосы водных объектов, рыбохозяйственные заповедные зоны;
- объекты культурного наследия местного значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации;
- выявленные объекты культурного наследия местного значения;

- объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия местного значения;
- зоны охраны объектов культурного наследия местного значения;
- защитные зоны объектов культурного наследия местного значения;
- объекты культурного наследия федерального и регионального значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации

- территории и зоны санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- кладбища, крематории и их санитарно-защитные зоны;
- взрывоопасные предметы (ВОП)
- лесопарковые зоны, защитные леса, резервные леса, особо охраняемые леса.
- мелиоративные объекты федеральной собственности, находящиеся в оперативном управлении ФГБУ «Управление «Ростовмелиоводхоз».

Территория проектирования пересекает приаэродромную территорию аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск.

Для строительства рассматриваемого объекта из планировочной структуры населенного пункта будет выделен земельный участок, предоставляемый под общий земельный отвод площадью 84005 кв.м.

Общий земельный отвод включает:

земли населенных пунктов – 84005 кв.м,

земли сельскохозяйственного назначения – отсутствуют,

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. – отсутствуют.

4.4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.

Раздел не разрабатывался. Объекты капитального строительства подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения - отсутствуют.

4.5 Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта

					023-30-ППиМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Изменения установленных градостроительным регламентом предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства не требуется. В составе линейного объекта отсутствуют объекты капитального строительства предельные параметры строительства, которых определяются градостроительным регламентом.

4.6 Пересечения границ зон планируемого размещения с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими, строящимися и запланированными к строительству на момент подготовки проекта планировки территории

На момент подготовки проекта планировки территории зоны планируемого размещения линейного объекта пересекают следующие линейные объекты капитального строительства:

- ул. Мира (дорога с асфальтовым покрытием);
- газопровод подземный низкого давления;
- воздушная линия электропередач ВЛ 0.4кВ;
- ул. Школьная (дорога с асфальтовым покрытием);
- кабель-связь;
- ул. Октябрьская,
- водовод;
- ул. Революции,
- ул. Ленина (дорога с асфальтовым покрытием),
- ул. Гагарина (дорога с асфальтовым покрытием),

4.6 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения с водными объектами.

Зона планируемого размещения не пересекает водных объектов, водоохранные и прибрежнозащитные зоны не попадает.

					023-30-ППиМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		