

И П ИВАНКОВ Д.А.

PROGRAD.61@YANDEX.RU

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

**В ГРАНИЦАХ: УЛ. УШИНСКОГО, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КН 61:46:0011601:4843, 61:46:0011601:5380, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5379 ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ I

РОСТОВ-НА-ДОНУ

2023

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ

ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории)

в границах: ул. Ушинского, ул. Луначарского и земельных участков с КН 61:46:0011601:4843, 61:46:0011601:5380, 61:46:0011601:4842, 61:46:0011601:5379 города Батайска

| **№** | **Наименование документа** | **Масштаб** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| **Документация по планировке территории** | | |
| **Том 1. Основная часть проекта планировки территории** | | |
| **Текстовая часть** | | |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории.  Положения об очередности планируемого развития территории. | - |
| **Графическая часть** | | |
| 1.1 | Чертеж планировки территории: красные линии (существующие), границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. | 1:500 |
| **Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | | |
| **Текстовая часть** | | |
|  | Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;  обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;  перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;  перечень мероприятий по охране окружающей среды;  обоснование очередности планируемого развития территории. | - |
| **Графическая часть** | | |
| 2.1 | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. | 1:10 000 |
| 2.2 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. | 1:500 |
| 2.3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | 1:500 |
| 2.4 | Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. | 1:500 |
| 2.5 | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории.  Схема организации улично-дорожной сети. | 1:500 |
| 2.6 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. | 1:500 |
| 2.7 | Схема инженерной инфраструктуры. | 1:500 |

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.**

[**ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**](#_Toc52190376)

ВВЕДЕНИЕ.

[**РАЗДЕЛ 1.** ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ](#_Toc52190377)

[1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ](#_Toc52190378)

1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

[1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА](#_Toc52190380)

[**РАЗДЕЛ 2.** ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ](#_Toc52190381)

[**РАЗДЕЛ 3.** КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА](#_Toc52190381)

[3.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ](#_Toc52190378)

[3.2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА](#_Toc52190380)

[**ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**](#_Toc52190382)

2.1 ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: КРАСНЫЕ ЛИНИИ (УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ), ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

**СПРАВКА**

**ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

Все решения, принятые при разработке проекта планировки территории, соответствуют требованиям действующих редакций Генерального плана городского округа «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», Градостроительному кодексу Российской Федерации. Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

# ЧАСТЬ 1.

# ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ

# ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

## РАЗДЕЛ 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

### 1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателей | | Единица измерения | Количество | | Примечания |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | | 5 |
| Территория | | | | | | |
| 1. | Площадь территории в границах проекта планировки территории | | га | 1,99 | |  |
|  | Площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала), в т.ч.:  зон жилого назначения (№№ 1.1, 1.2);  зон общественно-делового назначения; | | га  га  га | 1,99  0,71  0,92 | |  |
|  | территорий общего пользования | | га | 0,36 | |  |
| 2. | Из общей территории квартала - территории зеленых насаждений,  в том числе:  озеленение зон жилого назначения | | га  га | 0,24  0,24 | |  |
| 3. | Из общей территории:  земли до разграничения собственности;­  земли муниципальной собственности;  земли частной собственности | | га  га  га | 0,04  0,32  1,63 | |  |
| 4. | Из общей территории:  зон планируемого размещения объектов:  местного значения (№№ объекта 1.1, 1.2) | | га | 0,71 | |  |
| 5. | Численность населения | | человек | 372\* | |  |
| 6. | Плотность населения | | чел/га | 223 | | жилобеспеченность  40 кв.м/чел. |
| 7. | Общая площадь жилого фонда | | кв.м. | 14880 | | Принята максимальная площадь квартир, которая может быть уменьшена на следующих этапах проектирования |
| 8. | Плотность жилого фонда | | м2/га | 7477\* | |  |
| 9. | Коэффициент застройки | |  | 0,25 | |  |
| 10. | Коэффициент плотности застройки | |  | 1,8 | |  |
| Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения | | | | | | |
| Социальная инфраструктура\* | | | | | | |
| 11. | | Объект капитального строительства, предназначенный для среднего общего образования (школы, лицеи, гимназии, художественные и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | мест | 41 | | сущ |
| 12. | | Объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады) | мест | 27 | | сущ |
| Транспортная инфраструктура | | | | | | |
| 13. | Количество мест хранения автомобилей,  в том числе:  постоянного хранения:  - автостоянка (№  объекта 1.2);  - в границах квартала  временного хранения:  - в границах квартала  - за границами квартала | | машино-мест | | 338  138  104  34  200  24  176 | в радиусе доступности не более 800 м  в радиусе доступности не более 800 м |

\* Технико-экономические показатели уточняются на стадии разработки проектной документации, при этом устанавливаемые показатели не могут быть ниже или выше нормированных предельных показателей.

1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № №  п/п | Наименование системы | Наименование показателей | Единица  измерения | Количество \* |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Водопотребление | Расчетный расход воды,  в том числе:  на хозяйственно-бытовые нужды | куб.м/сут | 55,6 |
| 2. | Канализация | Расчетный расход стоков | куб.м/сут | 56,6 |
| 3. | Газоснабжение | Расчетный расход газа | куб.м/час | 87,0 |
| 4. | Теплоснабжение | Расчетный расход тепла | Гкал/час | 0,64 |
| 5. | Электроснабжение | Расчетная мощность | МВт | 0,43 |

\* Уточняются на последующих этапах проектирования

### 1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | | №  уч-ка | №  по  ПП | | Наименование  объекта  капитального строительства | | Этажность,  min-max | Площадь застройки,  max, м2 | Общая  площадь (в том числе общая площадь квартир)  min-max, кв.м | Площадь  участка,  нормативная  Фактическая,  га | | Население, чел | Примечания | |
| Общая площадь встроено-пристроенных помещений,  min-max, м2 |
| 1 | | 2 | 3 | | 4 | | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 | 10 | |
| Объекты капитального строительства жилого назначения | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | | 61:46:0011601:5379 | 1.1 | | Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше | | 15-22\* | 1364,00\* | 26483,00(14880,00)\*  - | \_\_\_\_\_\_\_  0,7112 | | 372\* | жилищная  обеспеченность – 40 м2/чел | |
| 2. | | 1.2 | | Автостоянка | | 1-2\* | 880,0\* | 1760,00\*  - |  |  | |
|  | |  |  | | **Всего:** | |  | 2244,0\* | 28243,00(14880,00)\*  - | 0,7112 | | 372\* |  | |
| \*параметры уточняются при проектировании | | | | | | | | | | | | | | |
| №  п/п | №  участка/  кадастровый номер | | | № объекта по проекту  планировки территории | | Наименование  объекта  капитального строительства | Этажность  min-max | Площадь застройки,  min-max,  кв.м | Общая площадь,  min-max,  кв.м | | Площадь  участка,  нормативная  Фактическая,  min-max  га | | Примечание |
| Количество этажей  (в том числе подземных), min-max | Общая площадь  подземной  части,  min-max,  кв.м | |
| Объекты капитального строительства общественно-делового назначения (существующие) | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | 61:46:0011601:5380 | | | - | | Производственная база | 1-2  1-2(0) | 1194,60 | 1654,70  - | | -  0,7127 | |  |
| 4. | 61:46:0011601:4842 | | | - | | Производственная база | 1  1(0) | 300,00 | 300,00  - | | -  0,1430 | |  |
| 5. | 61:46:0011601:4259 | | | - | | Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) | 2  2(0) | 131,70 | 250,00  - | | -  0,0118 | |  |
| 6. | 61:46:0011601:4260 | | | - | | Банковская и страховая деятельность; обеспечение занятий спортом в помещениях, деловое управление; магазины | 3  3(0) | 239,70 | 646,60  - | | -  0,0258 | |  |
|  |  | | |  | | **Всего:** |  | 1866,00 | 2851,30  - | | 0,8933 | |  |

## РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | №  участка/ кадастровый номер  уч-ка | № объекта по проекту  планировки территории | Наименование  объекта  капитального строительства | Этапы | | | Примечания |
| Проектирование\* | строительство | реконструкция |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Объекты капитального строительства жилого назначения | | | | | | | |
| 1. | 61:46:0011601:5379 | 1.1 | Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше | I | II | - |  |
| 2. | 1.2 | Автостоянка | I | II | - |  |

Примечания: \*при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.

# РАЗДЕЛ 3. каталоги координат характерных точек красных линий, границ планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

# 3.1. Каталог координат характерных точек границ элементов планировочной структуры

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | Y |
| 1 | 411 796.50 | 2 205 450,21 |
| 2 | 411 844.33 | 2 205 643.84 |
| 3 | 411 846.10 | 2 205 651.04 |
| 4 | 411 846.37 | 2 205 652.12 |
| 5 | 411 828.45 | 2 205 655.60 |
| 6 | 411 794.17 | 2 205 662.26 |
| 7 | 411 788.06 | 2 205 662.95 |
| 8 | 411 756.16 | 2 205 669.15 |
| 9 | 411 746.35 | 2 205 671.09 |
| 10 | 411 737.99 | 2 205 642.98 |
| 11 | 411 738.38 | 2 205 642.91 |
| 12 | 411 735.58 | 2 205 626.56 |
| 13 | 411 723.54 | 2 205 556.24 |
| 14 | 411 723.32 | 2 205 555.06 |
| 15 | 411 724.70 | 2 205 554.66 |
| 16 | 411 710.34 | 2 205 471.40 |
| 17 | 411 722.45 | 2 205 469.40 |
| 18 | 411 722.12 | 2 205 467.23 |
| 19 | 411 784.45 | 2 205 452.66 |
| Площадь = 19901 кв.м | | |

# 3.2. Каталог координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Каталог координат характерных точек

границ зон планируемого размещения объектов

капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | Y |
| 1 | 411 784.45 | 2 205 452.66 |
| 2 | 411 722.12 | 2 205 467.23 |
| 3 | 411 722.45 | 2 205 469.40 |
| 4 | 411 710.34 | 2 205 471.40 |
| 5 | 411 724.70 | 2 205 554.66 |
| 6 | 411 723.32 | 2 205 555.06 |
| 7 | 411 723.54 | 2 205 556.24 |
| 8 | 411 743.28 | 2 205 552.89 |
| 9 | 411 743.82 | 2 205 556.00 |
| 10 | 411 774.07 | 2 205 549.86 |
| 11 | 411 785.46 | 2 205 547.24 |
| 12 | 411 797.69 | 2 205 544.64 |
| 13 | 411 804.08 | 2 205 543.20 |
| 1 | 411 784.45 | 2 205 452.66 |
| Площадь = 7112 кв.м | | |