

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное,  
участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое  
землепользование), площадью 80000 кв.м**



*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 2  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022-ППТ*

г. Ростов-на-Дону  
2024 г.

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное,  
участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое  
землепользование), площадью 80000 кв.м**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 2  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022-ППТ*

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Директор

А.Б.Морковин

Главный инженер проекта

Е.А.Лесняк

г. Ростов-на-Дону  
2024 г.

**Состав и содержание материалов.**  
**Документация по планировке**  
**незастроенной территории комплексного развития на земельном**  
**участке, расположенном по адресу:**  
**Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное,**  
**участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое**  
**землепользование), площадью 80000 кв.м.**

		<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>
1	ЧАСТЬ 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
2	ЧАСТЬ 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
3	ЧАСТЬ 3	ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

**Оглавление**

<b>№</b>	<b>Наименование документации</b>	<b>Масштаб Стр.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
ЧАСТЬ 2.	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	4
Раздел 1	<b>Графические материалы</b>	4
Лист 2.1.	Карта планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	5
Лист 2.2.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	6
Лист 2.3.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	7
Лист 2.4.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	8
Лист 2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории и Схема границ территорий объектов культурного наследия	9
Лист 2.6.	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, (линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства).	10
Лист 2.7.	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	11
Лист 2.8.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	12
Лист 2.9.	Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории.	13

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м

Инф. № подл.	Разработал	Лесняк		04.24	<b>Текстовая часть.</b> <b>Оглавление</b>	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Морковин		04.24		П	1	45
	ГИП	Лесняк		04.24		ООО «Архитектурное бюро «АБМ»		
	Н. Контр.	Морковин		04.24				

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Лист 2.10.		Схема функционального зонирования территории							14	
Раздел 2.		Тестовые материалы							15	
2.1		Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства							15	
2.2.		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							18	
2.3.		Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне							34	
2.4.		Перечень мероприятий по охране окружающей среды							40	
2.5.		Обоснование очередности планируемого развития территории							44	
ЧАСТЬ 3.		ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ							45	
		Инженерно-геологические изыскания 717 – ИГИ								
		Инженерно-геодезические изыскания 716-2022-ИГДИ								
		Технический отчет для проектирования определение координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск», «Платов» г. Ростов-на-Дону и определение абсолютной высоты объекта								
Примечание: Прилагаемые материалы в полном объеме представлены только в электронной версии данного проекта.										



СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА 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.

Главный Инженер Проекта



Лесняк. Е.А

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист 3

**ЧАСТЬ 1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**Раздел 1. Графические материалы**

Согласовано		

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист
4

Лист 2.1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
							5

Лист 2.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения  
объектов капитального строительства

Согласовано		

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист 2.3. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
														7

Лист 2.4. Схема использования территории в период подготовки проекта  
планировки территории (опорный план)

Согласовано		

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист 2.5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и Схема границ территорий объектов культурного наследия

Согласовано		

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист 2.6. Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
														10



Лист 2.7. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
														11

Лист 2.8. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
							12

Лист 2.9. Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
							13

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано				
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
							14

## Раздел 2. Тестовые материалы

### 2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Документация по планировке территории незастроенной территории комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. выполнена на основании Постановления Администрации города Батайска от 06.06.2022 №1479 и Договора о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г.

Подготовка проекта планировки и территорий выполнена на основе результатов:

- инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Инженерные изыскания» в 2023г.;
- инженерно-геологические изысканий, выполненных ООО «Инженерные изыскания» в 2023г.;
- технического отчета по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Жилой микрорайон общей площадью 8 га по адресу: г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр). Концепция комплексного развития территории. Проект планировки территории». (кад. номера 61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93).

При подготовке документации по планировке территории использована система координат: местная, принятая для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК-61.

Границы проектирования документации по планировке территории установлены в пределах: Восточное шоссе - ДНТ «Гидромеханизатор» - СТ «Солнечный» - свободными от застройки территориями земельных участков №61:46:0011501:395, №61:46:0011501:168, №61:46:0011501:6.

Основные нормативные правовые акты, в соответствии с которыми подготовлен проект планировки:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Водный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
5. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
6. РДС 30-201-98 Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
7. Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
8. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

9. СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения;

10. СП 116.13330.2012 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения;

11. СП 11-105-97 (Часть 1, 2, 3, 6) Инженерно-геологические изыскания для строительства;

12. СП 11-103-97 Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства;

13. СП 11-102-97 Инженерно-экологические изыскания для строительства;

14. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 21.1101-2013 "Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации" (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2013 г. N 156-ст)

15. Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (с изменениями в действующей редакции). (далее ПЗЗ);

16. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями в действующей редакции);

17. Другая нормативно-техническая документация, действующая на территории Российской Федерации и иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Цель разработки проекта - актуализировать характеристики территории планируемой жилой застройки, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры с учетом действующих нормативных документов и сложившейся градостроительной ситуации.

#### **Задачи работы:**

1. Разработка проекта планировки проектируемой территории:
  - выделение элементов планировочной структуры;
  - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
  - определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
  - разработка схемы улично-дорожной сети и профилей ее элементов.

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

### 2.1.1. Природно-климатические условия территории

Город Батайск входит в район Нижнего Дона и северного Приазовья. Климат в Батайске умеренно –континентальный, степной. Зимой на поверхности остается довольно мало снега, больше из-за того, что долго полежать ему не дают оттепели. Снегопады бывают довольно продолжительные и мощные, и в частном секторе (а город наполовину состоит из частного сектора) возникают транспортные проблемы.

Весна и осень дождливые, зато лето настоящее, южное степное. Днем жара, и ночью не легче. Средняя температура января  $-2,3^{\circ}\text{C}$ , июля  $+24,5^{\circ}\text{C}$ .

Особенностью переходных сезонов является теплая и продолжительная осень, что связано с влиянием Азовского моря.

Средняя годовая температура в городе  $+ 8,5^{\circ}\text{C}$ . Самый холодный месяц – январь со среднемесячной температурой  $- 4, - 6^{\circ}\text{C}$ . 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 чего снеговой покров колеблется под влиянием сильных устойчивых ветров и оттепелей с дождями. Самый жаркий месяц – июль, среднемесячная температура которого  $+ 23^{\circ}\text{C}$ . Продолжительность летнего периода – 180 дней (с 18 апреля по 15 октября).

Среднее количество осадков за год составляет 596 мм. Максимальное их количество выпадает в декабре – в среднем до 77 мм, минимальное – в октябре, до 33 мм. Примерно 91 день в году – дождливый, 32 дня – снежные. Наибольшее значение относительной влажности наблюдается в зимние месяцы, наименьшее – в летние. Ход относительной влажности обратен годовому ходу температуры. Абсолютная влажность достигает наименьших значений в зимние месяцы (январь 3,9 мм), наибольших в летние (июль 17,1 мм).

Средняя глубина промерзания составляет 75 см, наибольшая – 160 см, наименьшая – 28 см.

Самый холодный период приходится на декабрь-февраль и самый жаркий на июнь-август.

### 2.1.2. Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории на проектируемой территории отсутствуют.

### 2.1.3. Культурное наследие

Объекты культурного наследия в границах территории проекта планировки отсутствуют.

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

**2.2. 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**

### **2.2.1. Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная организация территории**

#### **Современное состояние**

Территория проектирования расположена в северо-восточном районе города Батайска Ростовской области.

Границы проектирования документации по планировке территории:

- с запада – Восточное шоссе;
- с севера – СТ «Гидромеханизатор»;
- с юга – Солнечный;
- с востока – свободными от застройки территориями.

Планируемая территория в настоящее время имеет ограничения, характеризующие сложившимся кадастровым делением, существующими территориальными условиями, зонами с особыми условиями использования территории, а также принятым решениям по градостроительному зонированию.

Согласовано		

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

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		



## Генеральный план

Согласно Генеральному плану, территория проектирования относится к зонам:  
Застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)  
Многофункциональной общественно-деловой зоне



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
пунктир	существующий и строящийся
Границы схемы административно-территориального деления Российской Федерации	
	Граница населенного пункта
	Граница городского округа
	Граница муниципального района
Функциональные зоны	
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
	Зона смешанной и общественно-деловой застройки
	Многофункциональная общественно-деловая зона
	Зона специализированной общественной застройки
	Зона исторической застройки
	Производственная зона
	Коммунально-складская зона
	Зона инженерной инфраструктуры
	Зона транспортной инфраструктуры
	Зона сельскохозяйственных угодий
	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
	Зона отдыха
	Зона лесов
	Иные рекреационные зоны
	Зона кладбищ
	Зона озелененных территорий специального назначения
	Зона режимных территорий
	Зона акваторий
	Территория предназначена для включения в МО ГО "Город Батайск"

В графической части карты комплексного развития территории приведено существующее положение.

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист

19

## Правила землепользования и застройки

1. Согласно Правилам землепользования и застройки, территория проектирования относится к зонам комплексного развития территории (КРТ).

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

2.3 Блокированная жилая застройка;

2.5 Среднеэтажная жилая застройка;

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3.2.1 Дома социального обслуживания

3.2.4 Общежития

3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование

3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

4.4. Магазины

5.1.3 Площадки для занятий спортом

7.2 Автомобильный транспорт

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

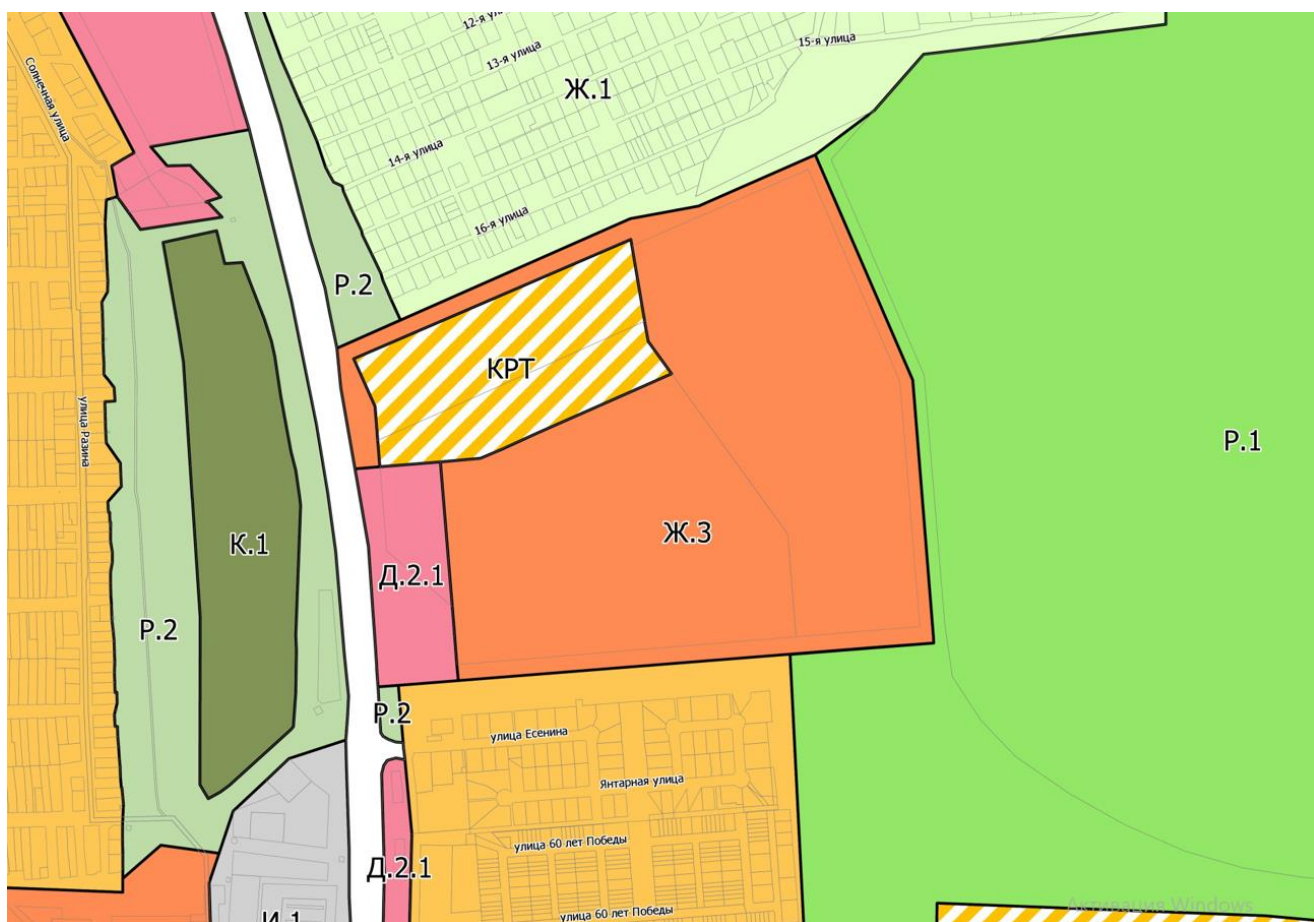
12.0.1 Улично-дорожная сеть

12.0.2 Благоустройство территории.

Согласовано							Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.								Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист					
	Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата										20									



В графической части Карты градостроительного зонирования приведено существующее положение.



Границы муниципального образования "город Батайск"

Земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН

#### Территориальные зоны:

- Ж.1 - Зона садоводства и огородничества
- Ж.2 - Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами
- Ж.3 - Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами
- Ж.3.1 - Зона реконструкции жилой застройки
- Ж.4 - Зона развития жилой застройки
- КРТ - Зона комплексного развития территории
- Д.1 - Зона социальных объектов
- Д.2 - Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки
- Д.2.1 - Зона общественно-делового и коммерческого назначения
- Д.3 - Зона административно-делового центра
- П.1/1 - Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности
- П.1/2 - Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности
- П.2/1 - Зона производственно-коммунальных объектов II-III класса опасности
- П.2/2 - Зона производственно-коммунальных объектов II-III класса опасности
- П.2/3 - Зона производственно-коммунальных объектов II-III класса опасности
- И.1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки
- И.2 - Зона объектов железнодорожного транспорта
- И.3 - Зона развития транспортно-индустриальной инфраструктуры
- У - Зона городских скоростных дорог, магистралей городского и районного значения
- Р.1 - Зона парков, набережных, скверов, бульваров
- Р.2 - Зона рекреационно-ландшафтных территорий
- С - Зона сельскохозяйственного использования
- К.1 - Зона кладбищ
- К.2 - Зона режимных объектов ограниченного доступа
- ООПТ - Зона особо-охраняемой природной территории - государственного природного заказника "Левобережный"

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист

21

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 1

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв.м.**
		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	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования	1,0
		прочие	не подлежат установлению

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

№ п/п							Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров	
2.4							расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м	2.1	6,0	
3							Предельная высота здания, строения, сооружения:			
3.1							максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0	
								прочие	не подлежит установлению	
3.2							максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.3	5,0	
								прочие	8,0	
4							Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2 , 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	60,0	
								3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0	
								3.4.1, 2.5, 2.6	40,0	
								прочие	не подлежит установлению	
5							Минимальный процент застройки, %	2.7.1	40,0	
								4.1, 4.7	40,0	
								4.4	30,0	
								прочие	не подлежит установлению	
6							Иные предельные параметры:			
6.1							максимальная этажность	2.1.1	4	
								2.1, 2.3	3	
								2.5	8	
								прочие	не подлежит установлению	
6.1.1							максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1	
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м										Лист
										23

Согласовано						
Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. №подл.						
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата	

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
6.2	минимальный процент озеленения, %	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам в составе документации не предусмотрена, т.к. в границах разработки документации по планировке территории существующие объекты капитального строительства, инженерные сети отсутствуют.

**Проектные предложения**

Архитектурно - планировочное решение проектируемой территории направлено на создание максимально комфортных условий для жителей города.

Основными принципами планировочной организации в границах проектируемой территории являются:

- повышение эффективности использования территории в связи с размещением жилой застройки, объектов местного значения;
- формирование выразительного архитектурного облика северо-восточного района города;
- создание планировочной структуры высокой связности;
- формирование компактного размещения жилой застройки;
- создание условий для обеспечения высокого уровня функционального разнообразия.

Основными направлениями развития территории являются:

- размещение жилой застройки
- размещение объектов транспортного обеспечения территории;
- благоустройство общественных территорий, мест отдыха общего пользования;

- размещение объектов инженерно-технического обеспечения территории.

Настоящим проектом планировки установлены красные линии, отделяющие общественные, жилые, рекреационные территории от территорий общего пользования.

В границах элементов планировочной структуры установлены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- многоэтажной жилой застройки
- автомобильного транспорта;
- инженерной инфраструктуры.

Установленные в проекте планировки зоны размещения объектов капитального строительства преимущественно не противоречат установленным в правилах землепользования и застройки территориальным зонам, а также градостроительным регламентам, которыми определен правовой режим земельных участков. Однако, в связи с существенным изменением планировочной структуры необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки и Генеральный план города.

### Основные проектные решения

Планировочный микрорайон «Жилой микрорайон общей площадью 8 Га по адресу: Ростовская обл., г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр), (кад. номера 61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93)», далее «планировочный микрорайон» имеет сложную форму, приближенную к прямоугольной. Вдоль центральной его части запроектирован широкая пешеходная аллея, в границах которой размещаются трассы основных инженерных коммуникаций и основной пешеходный трафик вдоль рекреационных территорий. Перпендикулярно пешеходной аллее запроектированы пешеходные оси второго порядка и связывающие жилые дворы с аллеей. По обе стороны от аллеи расположена жилая застройка, объекты первой ступени обслуживания, общественно-деловая застройка.

### Жилая застройка

Характер жилой застройки представлен девятью жилыми дворами (шесть жилых групп) многоквартирных жилых домов периметральной застройки, со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания. Жилые группы выстроены по периметру микрорайона, образуя в центре рекреационные территории и пешеходную аллею. Группы состоят из секций от 14-ти до 16-ти этажей. Жилые группы обеспечены площадками для парковки по внешней границе жилых групп, основная часть внутреннего пространства занята площадками благоустройства и озеленением. Жилые группы отделены от магистральных улиц полосами парковочных площадок и озелененными территориями. С западной части микрорайона размещаются объекты со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами коммерческого назначения.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

## Объекты первой степени обслуживания

В центральной части микрорайона предусмотрено 3 пристроенных детских сада (ДОУ) по 60 мест и пристроенная общеобразовательное учреждение I степени обучения на 140 мест, территории, которых образованы пересечением главного бульвара и пешеходных путей второго порядка.

Площадки благоустройства ДОУ размещаются в непосредственной близости в районе главной аллеи.

Обеспеченность площадками благоустройства для встроено-пристроенных ДОУ принята в соответствии с СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях» и СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций».

Проектом предусмотрено три земельных участка площадью более 0.20га каждый под размещения пристроенных ДОУ (площадь площадок благоустройства для каждого ДОУ не менее 0.054га).

Расчётная территория ДОУ в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования МО город Батайск:

Расчётное население 1800 чел;

Нормативное количество мест 71 мест на 1000 жителей;  
 $1800/1000 \cdot 71 = 128$  мест (проектом принято 180 мест с учетом перспективного развития);

В соответствии с п 3.6 Приложения к Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.4.1.3049-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций" нормативная площадь земельного участка благоустройства для размещения зоны игровой территории принята из расчета не менее 7,0 кв. м на 1 ребёнка для детей младенческого и раннего возраста (до 3-х лет) и не менее 9,0 кв. м на 1 ребенка дошкольного возраста (от 3-х до 7-ми лет))

$60 \times 9 = 540$  м<sup>2</sup>. (проектом принято не менее 0.054га).

Расчётная территория ООУ принята в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования МО город Батайск и СП 42.13330.2016 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений:

Расчётное население 1800 чел;

Нормативное количество мест 108 мест на 1000 жителей;  
 $1800/1000 \cdot 108 = 195$  мест,  
в том числе начальных классов (I степени обучения)  $= 195/9 \times 4 = 87$  место.

Проектом предусмотрено размещение ООУ (I степени обучения) на 140 мест с учетом перспективного развития.

В соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" таблица Д, размеры земельного участка составляет при вместимости общеобразовательной организации, учащихся: св. 40 до 400 - 55 м<sup>2</sup> на одного учащегося. Таким образом  $140 \text{ мест} \times 55 \text{ кв.м.} = 7700 \text{ кв.м.}$

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					



Проектом предусмотрен земельный участок площадью 0,77 га, площадь которого позволяет обеспечить размещение пристроенного здания ООУ на расчётное количество мест. В соответствии с "СП 251.1325800.2016. Свод правил. Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования" табл 6.1 на территории ООУ размещены следующие открытые плоскостные сооружения физкультурно-спортивной зоны с площадями:

-Круговая беговая дорожка на четыре полосы, длиной не менее 200 м, с прямым участком не менее 118 м площадью 825 кв.м.

-Площадка для подвижных игр и общеразвивающих упражнений площадью 710 кв.м. Что в сумме составляет 1570 кв.м.

Проектом предусмотрено размещение взрослой поликлиники на 50 посещений в смену, Детской поликлиники на 40 посещений в смену.

Стационар для обслуживания населения микрорайона предусматривается на сопредельных территориях, учитывая комплексное обслуживание населения города.

Культурно-досуговые учреждения (встроенное/пристроенное на 50 посещений).

Спортивный зал (встроенное/пристроенное на 50 посещений).

Встроенные в первые этажи жилых домов коммерческие объекты (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д)

### **Инженерная инфраструктура**

Подключение объектов предусмотрены к магистральным сетям, расположенных вдоль основных транспортных магистралей. Точки подключения определяются техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

Инженерные сооружения:

Проектом предусмотрено газораспределительной станции, распределительных/трансформаторных подстанций, очистных сооружений общей производительностью 136,40 л/с.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения приведены в Томе I, уточняются на этапе разработки проектной документации.

В северной части микрорайона вдоль основного автомобильного проезда расположены трансформаторные подстанции, от которых предусмотрено электроснабжение к объектам 0,4кВ.

### **Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств.**

В соответствии с п. 3.1 раздела 3 НПП г. Батайска основным показателем, необходимым для расчета объектов обслуживания транспорта, а также для определения количества мест постоянного и временного хранения у объектов общественно-делового назначения и в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным автотранспортом. Уровень автомобилизации на расчетный срок составляет - 500 автомобилей на 1000 жителей.

При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

составляет до 70% от уровня автомобилизации.

Расчетный уровень обеспеченности населения личным автотранспортом –  $500 \times 0,7 = 350$  автомобилей на 1000 жит.

В соответствии с табл. 3 ч.9 ст.23 Правил г. Батайска для объектов нового строительства, соответствующих кодам 2.5 Среднеэтажная жилая застройка, 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

На территории муниципального образования "Город Батайск" должны быть предусмотрены территории для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей с учетом уровня автомобилизации на соответствующий расчетный срок.

Минимальные (максимальные) расчетные показатели организации системы обслуживания и хранения индивидуальных транспортных средств согласно п. 3.3 раздела 3 НГП г. Батайска, а также в соответствии со статьей 23 Правил г. Батайска.

#### **Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей.**

В соответствии с НГП г. Батайска общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

В границах пешеходной доступности не более 800 м обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее –  $350 \times 0,9 = 315$  автомобилей на 1000 жит.

Согласно НГП г. Батайска при максимальном расчетном населении – **1800** жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее:

$315 \times 1800/1000 \text{ жит.} = \mathbf{567 \text{ машино-места.}}$

**Всего: 567 машино-места.**

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков принимается в соответствии с таблицей 3 статьи 23 Правил.

Для объектов нового строительства, соответствующих кодам 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.5 Среднеэтажная жилая застройка, 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Согласно Правилам г. Батайска при максимальном расчетном населении –

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист 28
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

**1800** жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять:

$$370 \times 1800/1000 = \mathbf{667 \text{ машино-мест.}}$$

**Всего: 667 машино-места.**

**Проектный уровень обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей принимаем по максимальному значению - 667 машино-мест.**

### **Расчет мест для временного хранения легковых автомобилей.**

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с таблицей 1 статьи 23 Правил.

Согласно табл.1 ст.23 Правил минимально допустимая площадь площадок для гостевых стоянок автомашин для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)» составляет 40 кв.м на каждую 1000 кв. м жилой площади дома.

$$40 \text{ кв.м} \times 72000 \text{ кв.м} / 1000 \text{ кв.м} = 2880 \text{ кв.м}$$

В соответствии с п.2 ч.9 ст.23 Правил г. Батайска площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов), в связи с чем, минимальное количество мест для временного хранения легковых автомобилей в границах микрорайона составляет:

$$2880 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2 \text{ на } 1 \text{ машино-место} = \mathbf{116 \text{ мест.}}$$

**Всего: 116 машино-места.**

### **Вывод.**

Общая потребность в стоянках постоянного хранения составляет: 667 м/мест, документацией по планировке территории предусмотрено размещение 800 м/мест на плоскостных паркингах. Общая потребность в стоянках временного хранения составляет 116 м/место.

### **Обеспечение территории транспортом общего пользования.**

В соответствии с п. 3.2. НПП г. Батайска предусмотрены минимальные расчетные показатели организации системы общественного пассажирского транспорта.

Согласно НПП г. Батайска линии движения общественного пассажирского транспорта возможно предусматривать на улицах в жилой застройке (маршрутные такси) с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист 29
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

На жилых улицах с проезжей частью в одну - две полосы в одном направлении при интервале движения менее 3 мин. остановочные площадки следует размещать в уширениях проезжей части "карманах-стоянках". Ширина "кармана-стоянки" принимается 3 - 3,5 м, протяженность отгонов не менее 15 м, протяженность прямого участка не менее 20 м.

При малой интенсивности движения общественного транспорта, по согласованию с органами надзора за безопасностью дорожного движения, допустимое сокращение размеров "карманов-стоянок": протяженность отгонов до 4,5 м, протяженность прямого участка до 13 м. Поверхность посадочной площадки должна иметь покрытие по всей длине на ширину не менее 2 м и на подходе к автопавильону.

Расстояния между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта следует принимать 400 - 600 м.

Согласно СП Градостроительство (2016) дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта допускается принимать не более 500 м.

Остановка общественного транспорта предусмотрена с северной стороны по центру участка на основном проезде, при расстоянии до жилых домов не превышает 250м.

Основной проезд запроектирован вдоль северной границы участка и являются частью транспарантной структуры примыкающего с Юга и Востока проектируемого микрорайона «Город Озер», разработанного в рамках внесения изменений в проект планировки территории микрорайона "Город Озер" выполняется на основании Постановления Администрации города Батайска от 16.12.2021 №2638.

В целях обеспечения перспективной территории доступностью обслуживания общественным пассажирским транспортом предлагается предусмотреть круговую линию общественного транспорта по периметру микрорайона по существующим и проектным улицам в жилой застройке с устройством остановок на расстоянии 400-600 м между ними с учетом нормативной дальности пешеходных подходов.

Остановки общественного транспорта должны оборудоваться, как правило, павильонами для пассажиров. Допускается, при необходимом обосновании, павильоны для пассажиров объединять с киосками товаров повседневного спроса. Павильоны для пассажиров размещаются на расстоянии не менее 1,5 м от бортового камня проезжей части. Рекомендуются установка павильонов для пассажиров полной заводской готовности современного дизайна.

Дорожную одежду на остановочных площадках следует предусматривать равнопрочной с дорожной одеждой основных полос движения. Выбор типов покрытия посадочных площадок, тротуаров пешеходных дорожек следует производить с учетом климатических и грунтово-геологических условий. Посадочные площадки должны быть приподняты на 0,2 м над поверхностью остановочных площадок. По границе остановочной и посадочной площадок устанавливают бордюр, который продолжают на участке переходно-

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист 30
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

скоростных полос, прилегающих к остановочной площадке, при наличии идущего рядом с ними тротуара. На посадочных площадках и переходно-скоростных полосах с бордюром должны быть приняты меры по обеспечению водоотвода.

Автобусные остановки смещают по ходу движения на расстояние не менее 30 м между ближайшими стенками павильонов. В зонах пересечений и примыканий дорог автобусные остановки располагают от пересечений на расстоянии не менее расстояния видимости для остановки автомобиля.

### **Подъезд пожарных автомобилей.**

Согласно п.3.1. НГП г. Батайска подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен:

- с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, зданиям зрелищных и культурно-просветительных учреждений, организаций по обслуживанию населения, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа, научных и проектных организаций, органов управления учреждений высотой 18 и более метров (6 и более этажей);
- со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям, сооружениям и строениям в случаях:

- меньшей этажности, чем указано выше;
- двусторонней ориентации квартир или помещений;
- устройства наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3 типа при коридорной планировке зданий.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 м. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;
- для зданий высотой более 28 м - не более 16 м.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м и располагаться не более

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 х 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

### **Велосипедное движение.**

Согласно НГП г. Батайска и СП Градостроительство (2016) проектом планировки территории предусматриваются велосипедные дорожки на территории микрорайона вдоль основного пешеходного движения.

Ширину велосипедной дорожки следует принимать: для однополосного движения - 1,5 м, для двухполосного - 2,5 м. При этом наименьшие расстояния безопасности от края велосипедной дорожки до препятствия должно составлять:

- до проезжей части, опор, деревьев - 0,75;
- до тротуаров - 0,5;
- до стоянок автомобилей и остановок общественного транспорта - 1,5.

Допускается устраивать велосипедные полосы по краю проезжей части улиц вокруг микрорайона с выделением их разметкой. Ширина полосы должна быть не менее 1,5 м. Ширина велосипедной полосы, устраиваемой вдоль тротуаров, должна быть не менее 1 м.

Расчетную пропускную способность одной полосы велосипедной дорожки следует принимать равной 300 велосипедам в час. Продольные уклоны велосипедных дорожек следует принимать не более 50%, поперечные уклоны - в пределах 15 - 25%. Велосипедные дорожки на улицах следует предусматривать, как правило, для одностороннего движения велосипедистов.

### **Инженерная подготовка территории**

Планировочные отметки территории возможны в диапазоне 4.30 - 5.60 (абс.), нули зданий жилого назначения соответствуют отм. 5.00 (абс.). На территории предусмотрена система ливневой канализации с дальнейшей очисткой дождевых стоков в ЛОС (в северо-восточном углу участка) и сбросом в существующие водоотводные каналы.

Согласовано					
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата			
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

# **Расчётные технико-экономические показатели застройки (варианта планировочных и объемно-пространственных решений)**

S участка - 8.00 Га  
 S застройки - 13 100 кв.м.  
 S зданий -125 000 кв.м  
 S общая квартир - 72 000 кв.м  
 S жилая -30 500 кв.м

S встроенных/пристроенных - 17 690 кв.м в т.ч

-S ДОУ (180 мест) -3 600 кв.м  
 -S ООУ (140 мест) -2 600 кв.м  
 -S встроенная взрослая поликлиника на 50 посещений в смену -560 кв.м.  
 -S встроенная детская поликлиника на 40 посещений в смену -580 кв.м.  
 -Спортзал на 50 посещений - 480 кв.м  
 -S прочих встроенных коммерческих - 9 870 кв.м

Количество этажей – 1-16 эт. в т.ч  
 -Жилых –2-16 этаж.  
 -Общественных - 1-2 этаж.

S площадок благоустройства - 5193 кв.м  
 - S детские пл. -1070 кв.м.  
 - S спортивные пл.-3050кв.м  
 - S пл. для взрослых - 153кв.м  
 - S хоз – 460 кв.м.  
 - S для собак – 460 кв.м

S групповых площадок ДДУ -540х3=1620 кв.м  
 S территории ООУ -0.77 га

Озеленение -16 560 кв.м, в т ч  
 -газоны -9970 кв.м  
 -газоны на прилегающей территории с севера вдоль дороги -2120 кв.м  
 -газоны,клумбы на детских площадках - 4470 кв.м.

Кол-во автостоянок 800 мест  
 Кол-во жителей 1800 человек

Жилищная обеспеченность - 40 кв.м/чел  
 Плотность населения- 225 чел/га  
 Плотность застройки - 9000 кв.м/га

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист

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

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», мероприятия, направленные на предупреждение ЧС, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, проводятся заблаговременно.

Планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от ЧС, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения ЧС.

Различают чрезвычайные ситуации по характеру источника (природные, техногенные, биолого-социальные) и по масштабам (локального характера, муниципального характера, межмуниципального характера, регионального характера, межрегионального характера, федерального характера).

На проектируемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации техногенного характера:

- аварии на электроэнергетических системах (линии электропередачи, трансформаторные подстанции);
- аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (водопроводные, тепловые и канализационные сети, линии связи);
- аварии на автомобильных дорогах.

В соответствии с ГОСТ 22.0.06-97/ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий» на рассматриваемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации природного характера, представленные ниже.

#### Возможные чрезвычайные ситуации природного характера на территории проекта планировки

№ п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Опасные метеорологические явления и процессы			
1.1	Сильный ветер (шквал)	Аэродинамический	Ветровой поток Ветровая нагрузка Аэродинамическое давление Вибрация
1.2	Сильные осадки		
1.2.1	Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды. Затопление территории.
1.2.2	Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		



№ п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
1.2.3	Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы Ветровая нагрузка
1.3	Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка
1.4	Град	Динамический	Удар
1.5	Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха
1.6	Гроза	Электрофизический	Электрические разряды

В соответствии с СП 115.13330.2016 «СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий» опасные природные воздействия необходимо учитывать при хозяйственном освоении территорий, подверженных риску возникновения и (или) активизации опасных природных процессов и явлений.

Необходимость учета опасных природных воздействий определена негативными последствиями, которые могут возникнуть вследствие таких воздействий и которые связаны с риском нанесения вреда жизни и здоровью людей, безопасности строительных объектов.

При выявлении по результатам предварительной оценки возможности проявления опасных природных воздействий на территории, планируемой для хозяйственного освоения, в целях уточнения границ развития опасных природных процессов, явлений и определения их параметров следует осуществлять инженерные изыскания.

Оценку категории опасности природных процессов и явлений следует проводить при выполнении инженерных изысканий исходя из характеристик и параметров опасных процессов, явлений, специфических и многолетнемерзлых грунтов, выявленных на исследуемой территории, которые могут оказать негативное воздействие на здания и сооружения и/или угрожать жизни и здоровью людей.

При сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередачи, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек.

При выпадении крупного града существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением автотранспорта и разрушением крыш строений, уничтожением растительности.

**Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера**

С целью защиты населения от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий:

- создание аварийного запаса противогололедных средств;
- подготовка техники для борьбы с сильными заносами и снегопадами;
- контроль состояния и своевременное восстановление деятельности жизнеобеспечивающих объектов на проектируемой территории.

Для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости на автомобильных дорогах рекомендуется проведение следующих мероприятий:

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. №подл.		

- профилактическая обработка покрытий противогололедными материалами (далее - ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;

- ликвидация снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;

- обработка снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Комплекс работ по зимнему содержанию улиц и дорог, в том числе предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях осуществляют дорожно-эксплуатационные участки.

Для защиты зданий и сооружений от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др. Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций, утвержденной Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 30.06.2003 № 280.

### **Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера**

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- планово-предупредительных ремонтов оборудования и сетей;
- замене и модернизации морально устаревшего технологического оборудования;
- установки дополнительной запорной арматуры;
- наличия резервного электроснабжения;
- замены устаревшего оборудования на новое;
- создания аварийного запаса материалов.

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

Одним из метода предотвращения возникновения ЧС является прогнозирование ЧС. Целью прогнозирования техногенных чрезвычайных ситуаций является заблаговременное получение качественной и количественной информации о возможном времени и месте техногенных чрезвычайных ситуаций, характере и степени связанных с ними опасностей для населения и территорий и оценка возможных социально-экономических последствий чрезвычайных ситуаций. Результаты прогнозирования техногенных чрезвычайных ситуаций учитываются при решении вопросов проектирования, строительства, эксплуатации и вывода из эксплуатации

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

объектов, выдаче разрешений и лицензий на виды деятельности, связанные с повышенной опасностью.

### **Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории, чаще всего возникают на объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ) к опасным факторам пожара, воздействующим на людей и имущество, относятся:

- пламя и искры;
- тепловой поток;
- повышенная температура окружающей среды;
- повышенная концентрация токсичных продуктов горения и термического разложения;

- пониженная концентрация кислорода;
- снижение видимости в дыму.

К сопутствующим проявлениям опасных факторов пожара относятся:

- осколки, части разрушившихся зданий, сооружений, транспортных средств, технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;

- радиоактивные и токсичные вещества и материалы, попавшие в окружающую среду из разрушенных технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;

- вынос высокого напряжения на токопроводящие части технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;

- опасные факторы взрыва, происшедшего вследствие пожара;
- воздействие огнетушащих веществ.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;

- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

38

обмывочные пункты и станции обеззараживания одежды предусматриваются на объектах социально-бытового обслуживания.

На основании Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 14.11.2008 № 687, которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением чрезвычайных ситуаций осуществляется в соответствии с Положением о системах оповещения населения, утвержденным Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации и Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 № 422/90/376.

Согласовано	

Инф. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

## 2.4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры и охраны окружающей среды на проектируемой территории предусмотрены зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с пунктом 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

На момент разработки проекта планировки территории в границах проектируемой территории расположены объекты, требующие установления зон с особыми условиями использования территорий. Зоны с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных на проектируемой территории, представлены в графических материалах проекта планировки территории «Лист 2.4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Перечень нормативных правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

1. Водный кодекс Российской Федерации;
2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
3. Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160;
4. Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878;
5. Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденные Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197.

### 2.4.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Проектом планировки территории рекомендованы следующие мероприятия по охране атмосферного воздуха территории:

1. проведение мониторинговых исследований загрязнения атмосферного воздуха;
2. разработка проектов санитарно-защитных зон для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания;
3. улучшение дорожного покрытия;

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		
							40

4. организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог;
5. ограничение на передвижение транспортных средств в пределах озелененных территорий общего пользования и зон отдыха.

#### **2.4.2. Мероприятия по предотвращению загрязнения почв и подземных вод**

С целью улучшения качества вод, восстановления и предотвращения загрязнения водных объектов и почв, проектом планировки территории рекомендуются следующие мероприятия:

1. строительство сетей водоотведения и водоснабжения;
2. организация мониторинга за состоянием водопроводящих сетей, сетей водоотведения и своевременное проведение мероприятий по предупреждению утечек из систем водопровода и канализации;
3. устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
4. устройство отмосток вдоль стен зданий;
5. проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве;
6. организация сети дождевой канализации, отводящей поверхностные стоки на очистные сооружения;
7. запрещение сброса хозяйственно-бытовых стоков на рельеф местности;
8. организация контроля уровня загрязнения поверхностных и грунтовых вод.

#### **2.4.3. Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума**

Основными источниками внешнего шума на территории проекта планировки являются потоки всех видов транспорта, проходящего по автомобильным дорогам, внутриквартальные источники шума (транспорт в местах въезда на стоянки, парковки и хозяйственные двory торговых, спортивных и торгово-офисных комплексов).

Проектом планировки территории рекомендуются следующие мероприятия по защите от шумового воздействия:

1. выбор конструкций наружных ограждений, обеспечивающих нормативную звукоизоляцию помещений зданий;
2. установка шумозащитных окон в зданиях, расположенных в зоне неблагоприятного шумового воздействия;
3. использование современного мал шумного технологического оборудования;
4. организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль автомобильных дорог и улиц жилой застройки.

Выбор мероприятий по обеспечению нормативных уровней шума на рассматриваемой территории и в помещениях, расположенных на ней жилых и общественных зданий, следует проводить на основе результатов акустических расчетов и данных натурных измерений.

#### **2.4.4. Мероприятия по санитарной очистке**

Для обеспечения рациональной организации работы по сбору, удалению обезвреживанию и утилизации отходов на проектируемой территории

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист 41
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

рекомендуются следующие мероприятия по совершенствованию системы санитарной очистки и уборки территории:

1. создание плано-регулярной системы очистки, своевременный сбор и вывоз отходов на объект по утилизации и захоронению отходов производства и потребления;
2. соблюдение требований к накоплению (в том числе разделному накоплению) твердых коммунальных отходов в соответствии с Порядком накопления твердых коммунальных отходов (в том числе их разделного накопления) на территории города Батайска;
3. обустройство и размещение контейнерных площадок в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест». Контейнеры, мусоросборники и бункеры-накопители размещаются (устанавливаются) на специально оборудованных площадках (мусоросборных площадках). Площадки для установки мусоросборников (контейнеров) для сбора отходов должны иметь твердое водонепроницаемое покрытие (бетонное, асфальтобетонное), освещены, ограничены ограждениями или зелеными насаждениями, иметь удобные пути для подъезда специализированного транспорта и подхода жителей.

Проектом планировки территории также рекомендуются следующие мероприятия по совершенствованию системы санитарной очистки и уборки территории:

1. приобретение специализированной техники для вывоза ТКО;
2. оборудование придомовых территорий бункерами для крупногабаритных ТКО;
3. организация разделного сбора ТКО (приобретение контейнеров для разделного сбора мусора);
4. развитие инфраструктуры по разделному сбору, утилизации (использованию), обезвреживанию и экологически и санитарно-эпидемиологически безопасному размещению ТКО;
5. обеспечение экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности при сборе, обезвреживании и захоронении ТКО;
6. ведение реестра объектов образования, обработки и утилизации ТКО;
7. проведение в школах мероприятий по экологическому воспитанию;
8. проведение разъяснительной работы среди жителей по вопросам соблюдения экологической культуры;
9. проведение семинаров, консультаций для жителей по вопросам санитарной очистки территорий.

Приказом от 8 февраля 2018 года N 2 были утверждены нормативы накопления твердых коммунальных отходов на территории региона. (с изменениями на 3 июля 2020 года). Для жилых помещений в многоквартирных и жилых домах, общежитиях установлена норма 517,44 кг/чел. в год, с учетом крупногабаритных отходов.

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		



Вывоз опасных отходов должны осуществлять организации, имеющие лицензию, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Политику в области обращения с отходами рекомендуется ориентировать на снижение количества образующихся отходов и на их максимальное использование. Важнейшей задачей является селективный сбор и сортировка отходов перед их удалением с целью извлечения полезных и возможных к повторному использованию компонентов. Развитие системы селективного сбора ТКО может дать не только прибыль от реализации вторсырья, а главное уменьшить территории, занимаемые для захоронения отходов.

Сбор, временное хранение, обеззараживание, обезвреживание и транспортирование отходов, образующихся в организациях при осуществлении медицинской и/или фармацевтической деятельности, выполнении лечебно-диагностических и оздоровительных процедур, а также размещение, оборудование и эксплуатация участка по обращению с медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемический режим работы при обращении с медицинскими отходами должны осуществляться согласно СанПиН 2.1.7.2790-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами».

#### **2.4.5. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории**

Создание, содержание и охрану зеленых насаждений на проектируемой территории необходимо осуществлять в соответствии с Правилам благоустройства на территории муниципального образования город Батайск.

Главными направлениями озеленения проектируемой территории являются: создание системы зеленых насаждений, сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

Для создания системы зеленых насаждений рекомендуются следующие мероприятия по озеленению территории:

- восстановление растительного покрова в местах сильной деградации зеленых насаждений;
- целенаправленное формирование крупных насаждений, устойчивых к влиянию антропогенных и техногенных факторов в составе озелененных территорий общего пользования и озелененных территорий специального назначения;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки;
- организация озеленения санитарно-защитных зон.

Создание системы зеленых насаждений на селитебной территории является необходимым условием для повышения уровня экологического состояния проектируемой территории, так как улучшается микроклимат, нормализуется температурно-влажностный режим.

Система зеленых насаждений складывается из:

- озелененных территорий общего пользования;

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

- озелененных территорий ограниченного пользования (зеленые насаждения на участках жилых массивов, пришкольных участков);
- озелененных территорий специального назначения (защитное озеленение).

В соответствии с НГП города Батайска площадь озелененных и благоустраиваемых территорий в кварталах жилой застройки следует принимать не менее 5 м<sup>2</sup> на человека. Из них собственно озелененные территории должны составлять не менее 40%.

В площадь озелененных и благоустраиваемых территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок. В состав озелененных и благоустраиваемых территорий включаются площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки.

Рекомендуются следующие мероприятия по охране растительности:

- вырубка погибших и поврежденных зеленых насаждений;
- очистка озелененных территорий от захламления, загрязнения и иного негативного воздействия;
- восстановление растительного покрова в местах сильной деградации зеленых насаждений;
- целенаправленное формирование крупных массивов насаждений из декоративных деревьев и кустарников, устойчивых к влиянию антропо- и техногенных факторов.

Ассортимент деревьев и кустарников определяется с учетом условий их произрастания, функционального назначения зоны и с целью улучшения декоративной направленности.

Проектом планировки территории рекомендуется произвести благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград;
- оборудование территории малыми архитектурными формами – беседками, навесами, площадками для игр детей и отдыха взрослого населения, павильонами для ожидания автотранспорта;
- устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек;
- ремонт существующих покрытий внутридворовых проездов и дорожек;
- освещение территории;
- обустройство мест сбора мусора.

## 2.5. Обоснование очередности планируемого развития территории

Размещение объектов капитального строительства, предусмотренных проектом планировки, планируется осуществить в одну очередь с выделением четырех этапов строительства.

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

ЧАСТЬ 3

ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Согласовано			

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м



Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры



Условные обозначения

Граница проектирования

Проектируемые автодороги

Восточное шоссе

						7-22-ПШТ				
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м				
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата					
Разработал		Дмитриева			04.24	Проект планировки территории Материалы по обоснованию		Стадия	Лист	Листов
Директор		Морковин			04.24				2.1	10
ГИП		Лесняк			04.24					
						Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры		ООО "Архитектурное Бюро АБМ"		



Проект планировки и проект межевания территории микрорайона

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.



Экспликация

№п/п	Условный номер	Наименование	Площадь зоны планируемого размещения, м.кв.	Примечания
1	2	3	4	5
Зона жилой застройки				
1	1-1	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
2	1-2	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
3	1-3	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
4	1-4	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
5	1-5	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
6	1-6	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
7	1-7	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	50 мест
8	1-8	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
9	1-9	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
10	1-10	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
11	1-11	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенный спортивный зал.	732	
12	1-12	Многоквартирный жилой дом (секция), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенная взрослая поликлиника на 50 посещений в смену	610	
13	1-13	Многоквартирный жилой дом (секция), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенная детская поликлиника на 40 посещений в смену	638	
15	2-1	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
16	2-2	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
17	2-3	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
18	3	Пристроенное к многоквартирному жилому дому общеобразовательное учреждение I ступени обучения на 140 мест	1330	140 мест
Зона коммерческой застройки				
19	4-1	Объект общественно-делового назначения	706	
20	4-2	Объект общественно-делового назначения	709	
Зона коммунальной застройки				
20	5-1	Трансформаторная подстанция	26	
21	5-2	Трансформаторная подстанция	26	
22	5-3	Трансформаторная подстанция	26	
23	5-4	Трансформаторная подстанция	26	
24	5-5	Трансформаторная подстанция	26	
25	5-6	Трансформаторная подстанция	26	
26	6	Газораспределительная подстанция	24	
27	7.1	Локальные очистные сооружения 1	138	
28	7.2	Локальные очистные сооружения 2	66	

Условные обозначения

- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
- Красные линии
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (проектируемые)
- Границы образуемых земельных участков
- Границы кадастровых кварталов
- Границы существующих земельных участков
- 1-1

Номер объекта по проекту планировки территории

Примечания:  
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются с учетом:  
-устанавливаемой линии отступа от красной линии;  
-отступа от границы смежного земельного участка 6 метров для обеспечения возможности организации пожарного проезда в пределах земельного участка.

						7-22-ППТ			
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стдия	Лист	Листов
Разработал		Дюгирева			04.24			2.2	
Директор		Морковкин			04.24				
ГИП		Лесник			04.24	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	ООО "Архитектурное Бюро АБМ"		



Проект планировки и проект межевания территории микрорайона  
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов

- Условные обозначения
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)

Красные линии

1-1

Номер объекта по проекту планировки территории

Организация движения транспорта по объектам городской улично-дорожной сети с указанием полос движения и направления движения

Организация движения транспорта по отдельным земельным участкам (уточняется на стадии архитектурно-строительного проектирования) с примыканиями к улицам и проездам городской улично-дорожной сети

Территория размещения дворовых площадок

Полоса проезжей части с возможностью движения общественного транспорта

Пешеходное и велосипедное движение

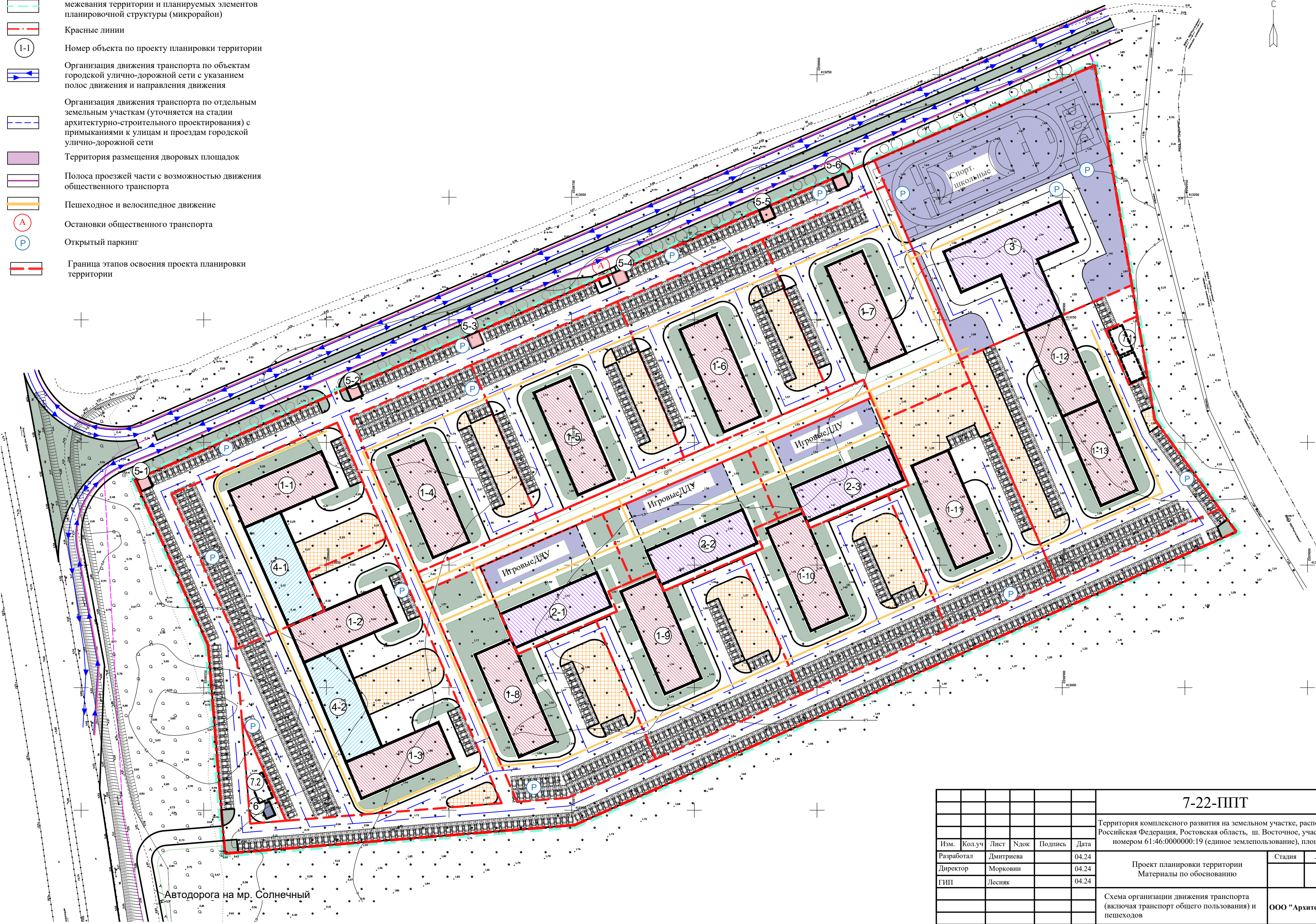
A

Остановки общественного транспорта

P

Открытый паркинг

Граница этапов освоения проекта планировки территории



						7-22-ППТ			
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м			
Изм.	Кол.уч	Лист	Нлок	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Дмитриева			04.24			2.3	
Директор		Морковин			04.24				
ГИП		Лесняк			04.24				
						Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	ООО "Архитектурное Бюро АБМ"		

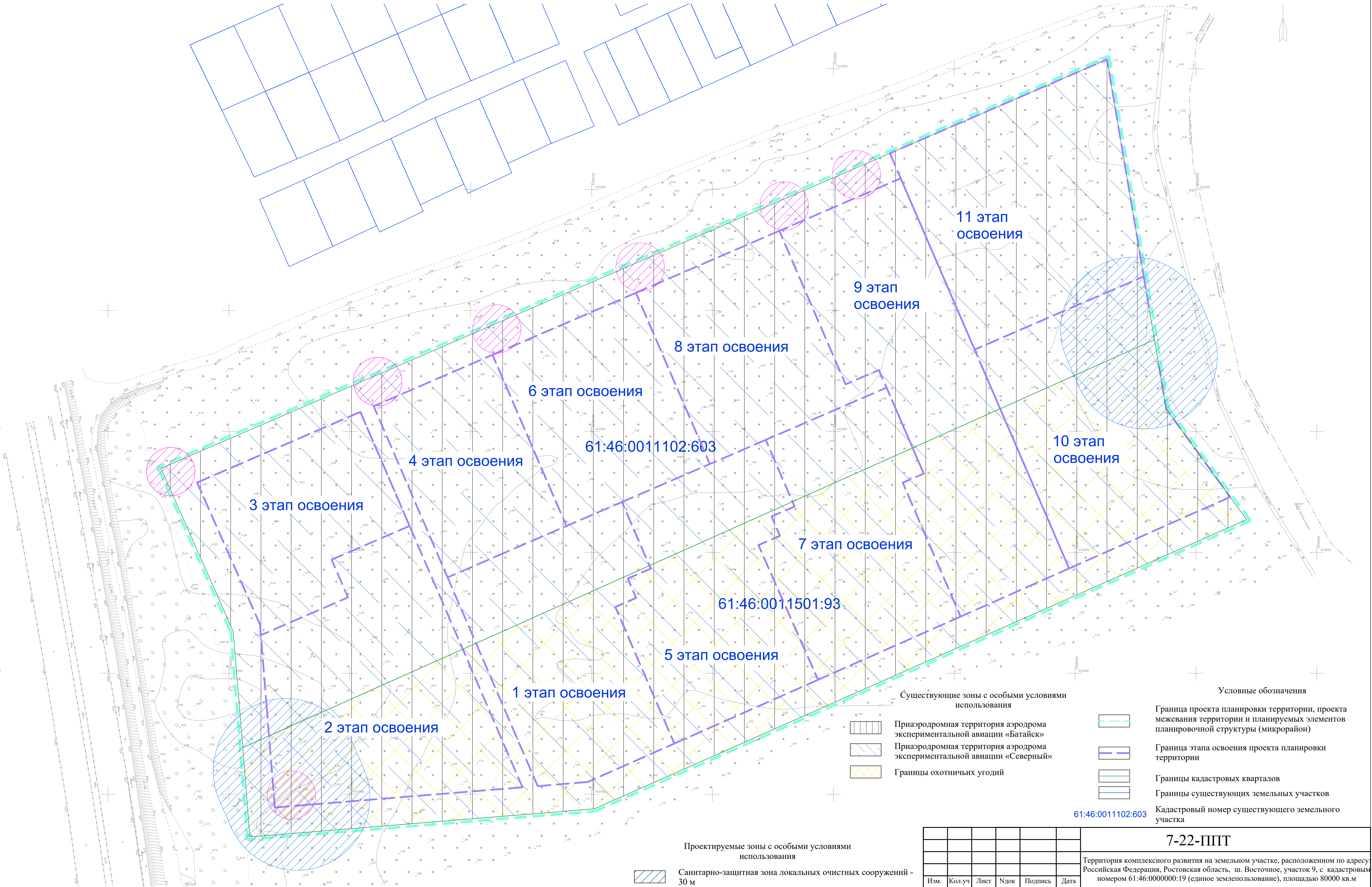




						7-22-ППТ			
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Дмитриева			04.24			2.4	
Директор		Морковин			04.24				
ГИП		Лесняк			04.24	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	ООО "Архитектурное Бюро АБМ"		



Проект планировки и проект межевания территории микрорайона  
Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Примечание:  
Согласно графической части "Карты зон с особыми условиями использования территорий" проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования городского округа "Города Батайска" зоны подтопления и затопления не входят в границы зон проекта планировки и межевания территории микрорайона.  
Территории объектов культурного наследия отсутствуют  
Зоны подтопления и затопления отсутствуют

- Проектируемые зоны с особыми условиями использования
- Санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений - 30 м
  - Ориентировочное расстояние по условиям обеспечения допустимого уровня шума и вибрации от трансформаторных подстанций до окон общественных зданий 10 м (по СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений")
  - Санитарно-защитная газораспределительной станции - 10 м

- Условные обозначения
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
  - Граница этапа освоения проекта планировки территории
  - Границы кадастровых кварталов
  - Границы существующих земельных участков
  - Кадастровый номер существующего земельного участка

						7-22-ППТ		
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Разработал		Дмитрисева			04.24			2.5
Директор		Морковин			04.24			
ГИП		Лесняк			04.24	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ООО "Архитектурное Бюро АБМ"	





4	3	Пристроенное к многоквартирному жилому дому общеобразовательное учреждение I ступени обучения на 140 мест	$\frac{2}{2}$	$\frac{1330}{17}$	7700	площадок общеобразовательного учреждения
---	---	---	---------------	-------------------	------	--

	Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
---	--

					Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61-16-000/0000-10 (зона застройки), площадью 80000 кв.м.
--	--	--	--	--	---





Экспликация				
№п/п	Условный номер	Наименование	Площадь зоны планируемого размещения, м.кв.	Примечания
1	2	3	4	5
Зона жилой застройки				
1	1-1	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
2	1-2	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
3	1-3	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
4	1-4	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
5	1-5	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
6	1-6	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
7	1-7	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	50 мест
8	1-8	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
9	1-9	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
10	1-10	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
11	1-11	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенный спортивный зал.	732	
12	1-12	Многоквартирный жилой дом (секция), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенная взрослая поликлиника на 50 посещений в смену	610	
13	1-13	Многоквартирный жилой дом (секция), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенная детская поликлиника на 40 посещений в смену	638	
15	2-1	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
16	2-2	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
17	2-3	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
18	3	Пристроенное к многоквартирному жилому дому общеобразовательное учреждение I степени обучения на 140 мест	1330	140 мест
Зона коммерческой застройки				
19	4-1	Объект общественно-делового назначения	706	
20	4-2	Объект общественно-делового назначения	709	
Зона коммунальной застройки				
20	5-1	Трансформаторная подстанция	26	
21	5-2	Трансформаторная подстанция	26	
22	5-3	Трансформаторная подстанция	26	
23	5-4	Трансформаторная подстанция	26	
24	5-5	Трансформаторная подстанция	26	
25	5-6	Трансформаторная подстанция	26	
26	6	Газораспределительная подстанция	24	
27	7.1	Локальные очистные сооружения 1	138	
28	7.2	Локальные очистные сооружения 2	66	

Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)

Красные линии

Границы этапов освоения проекта планировки территории

Территория размещения дворовых площадок

1-1

Номер объекта по проекту планировки территории

						7-22-ППТ		
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стация	Лист
Разработал		Дьячкова			04.24			2,7
Директор		Морковки			04.24			
ГИП		Лесник			04.24	Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории .	ООО "Архитектурное Бюро АБМ"	



Проект планировки и проект межевания территории микрорайона  
Схема вертикальной планировки территории.

- Условные обозначения
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)

Красные линии

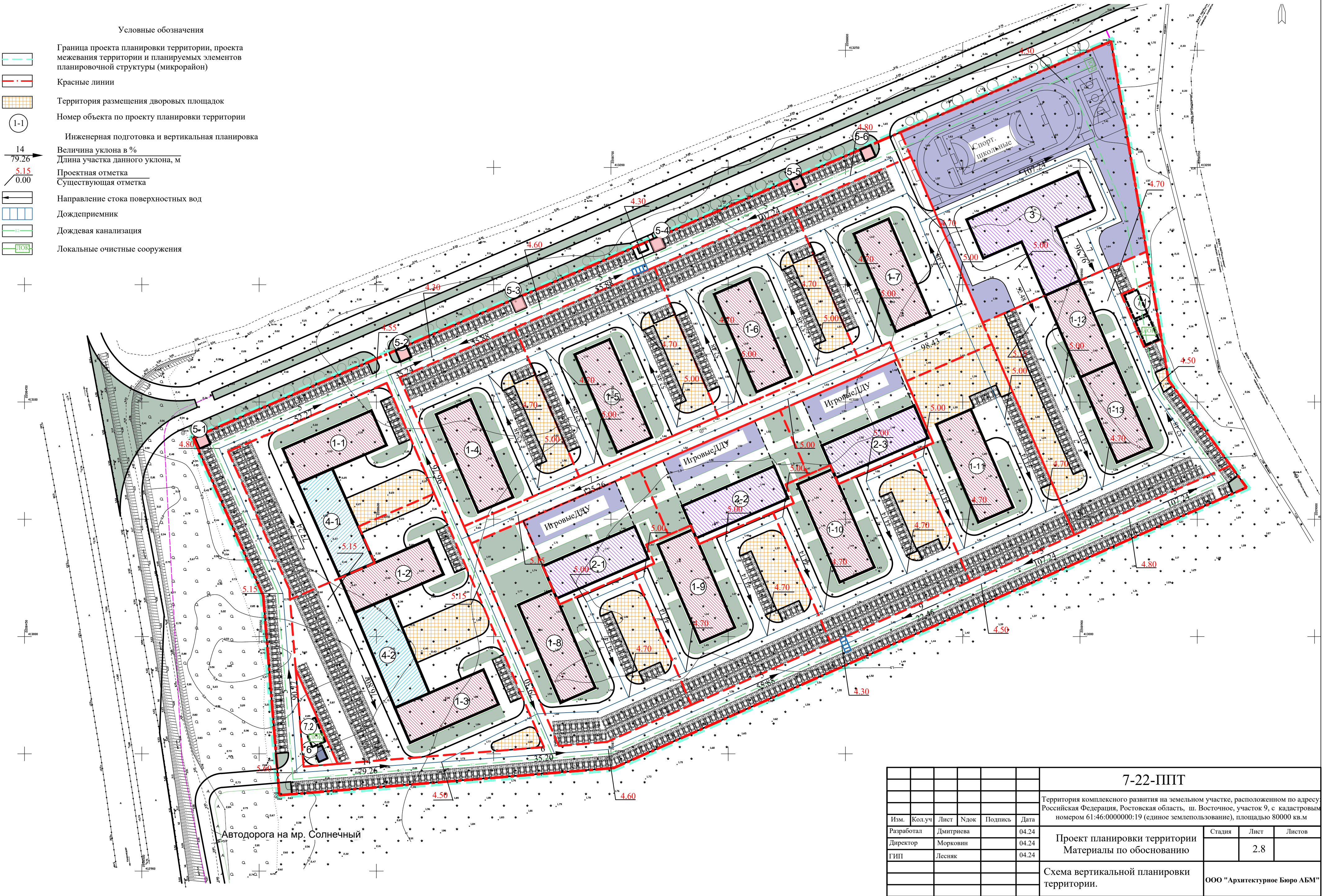
Территория размещения дворовых площадок

Номер объекта по проекту планировки территории
- Инженерная подготовка и вертикальная планировка
- Величина уклона в %

Длина участка данного уклона, м

Проектная отметка

Существующая отметка
- Направление стока поверхностных вод
- Дождеприемник
- Дождевая канализация
- Локальные очистные сооружения





## Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории

### Условные обозначения

Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)

Красные линии

### Границы образуемых земельных участков

### Территория размещения дворовых площадок

Номер объекта по проекту планировки территории

Сети инженерно-технического обеспечения,  
проектируемые

Водоснабжение

## Бытовая канализация

Газоснабжение

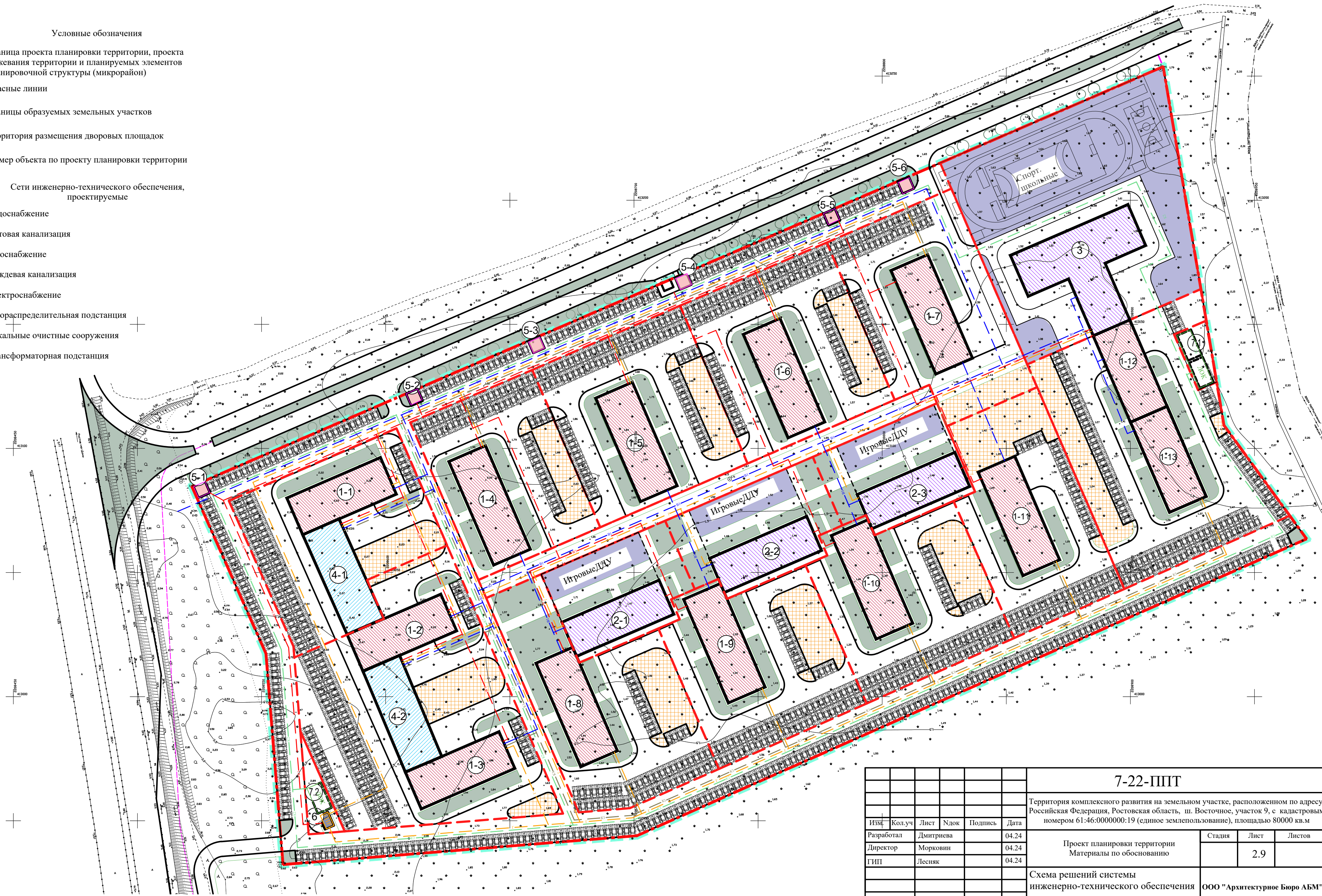
### Дождевая канализация

## Электроснабжение

Газораспределительная подстанция

## Локальные очистные сооружения

### Трансформаторная подстанция



						7-22-ППТ			
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Дмитриева			04.24				2.9	
Директор	Морковин			04.24					
ГИП	Лесяняк			04.24					
						Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории.			
						ООО "Архитектурное Бюро АБМ"			



Проект планировки и проект межевания территории микрорайона  
Схема функционального зонирования территории.

- Условные обозначения
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
- Красные линии
- 1-1

Номер объекта по проекту планировки территории
- Границы образуемых земельных участков
- Границы существующих земельных участков
- Зона жилого назначения
- Зона социального назначения
- Зона рекреационного назначения
- Зона коммунального назначения

