

Саморегулируемая организация Ассоциация
"Проектировщики Ростовской области"

ООО «ПЕРСОНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ»



ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В КК 61:46:0011401, В РАЙОНЕ
СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО
АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ЧАПАЕВА, 2А.

Проект планировки территории.
Основная часть (подлежащая утверждению)

Том 1

Стадия:

Проект планировки
территории

Заказчик

Сафарян З.Ш.

Генеральный директор
ООО ПАМ "Олива"

А.А.Чамуха

Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник



2019 год

Состав проекта




1. Состав документации проекта о внесении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом квартале 61:44:001140, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Чапаева, 2а

Обозначение документа	Наименование документа	Вид, выдаваемый заказчику	
ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	Сшив	
ПП2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию)	Сшив	
ПМ	Том 3. Проект межевания территории.	Сшив	
ИД	Том 4. Исходные данные	Сшив	

Главный архитектор проекта

Линник И. Ю.

В разработке проекта принимали участие:

Должность	Ф.И.О	Подпись	Дата
ГАП	Линник И.Ю.		06.19 г.
ГИП	Кныш О.А.		06.19 г.
Архитектор	Атрохова Н. И.		06.19 г.

Проект является предметом авторского права, при последующем его использовании в проектировании и строительстве не допускаются какие бы-то ни было изменения архитектурных и планировочных решений, принятых в проекте, без согласия с его автором. Передача проекта третьим лицам без разрешения автора не допускается.

Введение

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

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта

Линник И.Ю.

Главный инженер проекта

Кныш О.А.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
	Содержание	1	
1.	Состав проекта	2	
	Справка главного архитектора проекта.	2	
2.	Пояснительная записка	3	
2.1.	Общие положения.	3	
2.2.	Природные условия.	5	
2.3.	Функциональная организация территории	6	
2.4.	Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения. Характеристика планируемого развития территории	6	
2.5.	Состояние транспортной и инженерной инфраструктуры	7	
2.6.	Проект установления красных линий	8	

Ведомость чертежей раздела "Проект планировки территории.
Основная часть (подлежащая утверждению)"

№ листа	Наименование листа	Примечание
1	Чертеж с обозначением красных линий; линий обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур	
2	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	

2.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в кадастровом квартале 61:44:001140, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Чапаева, 2а разработан на основании:

- постановления Администрации города Батайска от 20.06.2017г. № 1006 «О разрешении Сафарян Зине Шамоевне подготовки документации по планировке территории в части выполнения проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:44:001140, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Чапаева, 2а, с целью изменения его границ.».

- задания на проектирование

в соответствии с требованиями ст. 42 и ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

- с севера - ул. Фестивальная;
- с востока - ул. Коммунистическая;
- с юга - ул. Шмидта и пер. Истомина;
- с запада - ул. Фестивальная и ул. Чапаева.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 30276 м².

Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад. На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: многоквартирные жилые дома, магазины, медицинское учреждение, предприятие по производству мебели, автозаправочная станция, гаражи. Территорию пересекает водоотводной канал, так же имеются зеленые насаждения, площадки для игр детей и отдыха взрослого населения, парковки. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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

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

Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- часть в шумовой зоне электроподстанций ТП-86 и ТП215;
- охранный зона автозаправочной станции;
- охранный зона бытовой канализации;
- охранный зона ЛЭП

При проектировании учтено, что от объектов (на рассматриваемой и прилегающих территориях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками которых в нарушение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не установлены санитарно-защитные зоны о указанных границ территорий.

Учитывая перечисленные зоны особого использования территории, проектирование велось с учетом требований, предъявляемым к перечисленным выше зонам с особыми условиями использования территории. А так же учтена информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании:

1. Генеральный план города Батайска.
 2. Правила землепользования и застройки города Батайска, с изменениями и дополнениями.
 3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
 4. Земельный кодекс Российской Федерации.
 5. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
 6. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 25.12.2013 № 1.
 7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- | | |
|---|----------------------------|
| - климатический район строительства | – III В; |
| - температура наиболее холодной пятидневки | – минус 22 ⁰ С; |
| - скоростной напор ветра по III району СНиП 2.01.07-85* | – 38кгс/м ² ; |
| - тип местности | – В; |
| -вес снегового покрова по II району СНиП 2.01.07-85* | – 84 кг/м ² ; |
| -нормативная глубина промерзания грунтов | – 0.9 м.; |

2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Функциональную организацию проектируемой территории определяют зоны приоритетного размещения объектов общегородского и районного значения, расположенные вдоль ул. Коммунистическая.

На территории, подлежащей проекту планировки и межевания территории, детские сады, общеобразовательные школы не проектируются.

2.4. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 61:46:0011401, В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ЧАПАЕВА, 2А, В ГРАНИЦАХ УЛ. КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, УЛ. ШМИДТА УЛ. ЧАПАЕВА. ПЕР. ИСТОМИНА, УЛ. ФЕСТИВАЛЬНАЯ.

Характеристика застройки.

Таблица 1. Начало

Жилые здания								
№ п/п	Наименование объекта (№ пятна)	Этаж-ность	Площадь застройки, м ²	Площадь квартир, м ²	Площадь участка, га	Встроено-пристроенные помещения		Примечание
						Наименование	Общая площадь (вместимость)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Многоквартирный жилой дом (п.10)	10	488		1,81			
2	Многоквартирный жилой дом (п.12)	13	829		3,474			
3	Многоквартирный жилой дом (п.14)	Строящийся	952		2,90			

								г/лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Учреждения социально-бытового обслуживания (отдельно стоящие)

№ п/п	Наименование объекта, вместимость, пропускная способность (№ пятна)	Этажность	Площадь застройки и, м ²	Общая площадь, м ²	Площадь участка, га	Строительный объём, м ³	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Цех по сборке мебели (п.1)	1			3,474		
2	Здание медицинского назначения (п.8)	2			0,836		
3	Здание магазина (п.11)	2			1,05		
4	Здание общественно-делового назначения(п.13)	2			0.39		
5	Здание магазина (п.16)	2			0,10		
6	Закусочная (п.17)	2			0.14		
7	Здание магазина (п.18,19)	2			0.22		

Объекты коммунально-бытового назначения (отдельно стоящие)

1	2	3	4	5	6	7	8
1	Гаражи (п.4,5)				1,208		
2	Гаражи (п.9)	1			0.57		
3	ТП - 215 (п.2)	1			0.0016		
4	ТП-86 (п.3)	2			0.0035		
5	Мачта ретрансляционная (п.15)				0.005		
6	АЗС (п.7)				1,50		

2.5. СОСТОЯНИЕ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Транспортная инфраструктура территории представлена улицами и дорогами общего пользования местного значения – улицами в жилой застройке, имеющими как правило 2 полосы движения автотранспорта с ограничением скорости 40 км/час. Это ул. Красноармейская. Движение общественного транспорта по этой улице осуществляется - одностороннее. Остальные улицы в данных границах - с двусторонним движением. Имеются сооружения

							п/лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

транспортной инфраструктуры, такие, как автозаправочная станция, гаражи, парковки.

В соответствии с имеющимся топографическим планом по рассматриваемой территории проходят инженерные сети: газоснабжения, водопровода, канализации бытовой, электрические сети 10 кВ, 0,4 кВ, канализации ливневой, линии связи, наружного освещения, дренажной системы.

Инженерная инфраструктура на данной территории представлена следующими сооружениями:

- электротрансформаторными подстанциями ТП-86 и ТП 215;
- электрощитовая;
- мачта ретранслятор;
- подземные и надземные инженерные коммуникации газоснабжения, водоснабжения, бытовой канализации, электрокабельные сети и кабели связи, а также кабельные и канализационные колодцы. Подземные инженерные коммуникации проложены, как правило, под дорогами и вдоль проезжей части дорог. По периметру участка и центральной части, на площадках расположены мачты уличного освещения.

Проектом планировки не предусматривается вынос каких либо инженерных коммуникаций. Для подключения объекта к городским сетям необходимо получение ТУ в ресурсоснабжающих организациях на стадии рабочего проектирования.

2.6.. ПРОЕКТ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

На проектируемой территории красные линии отсутствуют.

В соответствии с принятыми в проекте Генерального плана г. Батайска решениями (см. Схему транспортной инфраструктуры), улицы и дороги относятся к улицам и дорогам местного значения, общего пользования.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 ширина улиц и дорог местного значения в красных линиях должна составлять 15-25 м.

Учитывая ширину проезжей части улиц и дорог, интенсивность и количество полос движения автотранспорта с ограничением скорости 30-40 км/час, возможность пропуска инженерных коммуникаций в проекте планировки принята следующая ширина улиц и дорог в красных линиях:

-по ул. Чапаева, в западной части участка, -23 м – улица местного значения является внутриквартальным проездом; с возрастающей интенсивностью движения автотранспорта, является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

-по ул. Шмидта, в южной части участка, -20 м – является улицей общего пользования местного значения, с интенсивным движением автотранспорта, также является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

-по пер. Истомина в юго - западной части участка -15 м – улица общего пользования местного значения служит транспортной связью между другими улицами квартала.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Приложение №1

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

I. Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	Га	30,27	6 м² на человека Раздел 3.4 НГП Ростовской** области
	Площадь территории в красных линиях элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), в том числе:	га	22,60	
	- жилых зон (участки №№ 10,12,14)	га	8,18	
	- зон объектов социально-культурного и коммунально бытового назначения (участки № № 1,8,11,13,16,17,18),	га	5,64	
	- зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (участки №№ 2,3,4,5,6,7,9),	га	2,76	
	- территорий общего пользования,	га	1,85	
	- рекреационных зон,	га	0.034	
	- иных зон	га	0.0086	
2.	Общая площадь территории общего пользования, в том числе:	га	2,56	
	- зеленые насаждения общего пользования,	га	0.25	
	- улицы, дороги, проезды, площади,	га	1.87	
	- прочие территории общего пользования	га	0.44	
3.	Из общей территории элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) - территории зеленых насаждений, в том числе:	га	30,27	
	озеленение территории общего пользования,	га	0.25	
	озеленение придомовых территорий	га	0.20	
4.	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности,	Га	1,5	
	земли субъектов Российской Федерации,	га	13,2	
	земли муниципальной собственности,	га	15,57	
	земли частной собственности,	га		
	площадь существующих земельных участков (или их частей), планируемых к изъятию для муниципальных нужд	га		
5.	Из общей территории:	га		
	территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства:			
	местного значения (участки №№ -)	га	-	
6.	Из общей площади территории - участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения автомобилей (участки №№4,5,9), в том числе, гаражи для льготных категорий граждан (участки №№	га	1,77	
7.	Прочие территории в границах проекта планировки, в том числе:	га		
	существующая застройка,	га	17,10	
	иные земельные участки или их части	га		

8.	Численность населения	человек	750	
9.	Плотность населения	человек/га	26	В зависимости от нормы жилобеспеченности м /человека. Раздел 3.4.1. (п.3) НГП Ростовской** области
Жилищный фонд				
10.	Общая площадь жилых домов	м ²	15650	
11.	Плотность жилого фонда	м ² /га	2,09	
12.	Коэффициент застройки		0.6	
13.	Коэффициент плотности застройки	м ² /га	6000-10500	
14.	Средняя этажность жилых домов	этажей	10-13	
Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения (встроенные и/или отдельно стоящие)				
	Наименование (участки №№1,8,11,13,16,17,18,)	соответствующие единицы	5,64	
Объекты транспортной инфраструктуры				
	Количество мест хранения автомобилей,	машиномест	10	300 машино/мест
	в том числе: постоянного хранения: наименование (участки №№ -7), гаражи (участки №№4,5,9), временного хранения: наименование	АЗС Га машиномест	1,5 1,78 120	
Объекты инженерной инфраструктуры				
	Наименование (участки №№ - 2,3,6,)	объект	0.0080	

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество (расчет приведен для проектируемого храма)
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	м³/сут	2,5
		на пожаротушение	л/с	4
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	м³/сут	5,5
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	1
4.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	м³/час	Не предусмотрено
5.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Г кал/час	Не предусмотрено
6.	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	56.86
7.	Телефонизация	Телефонные №№	№№	Не предусмотрено
8.	Радио	Радиоточки	точек	Не предусмотрено

III.

Характеристики застройки.

Примечание. Перечень показателей, перечисленных в приложении, может уточняться при разработке документации по планировке территории в зависимости от особенностей развития территорий.

Жилые здания										Примечания
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки и (№ строителя)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь квартир, м²	Площадь участка, нормативная фактическая, га	Население, человек		
				Количество этажей (в том числе подземных)		Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), м² Общая площадь подземной части, м²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	10		Многоквартирный жилой дом	10	488		1,81			
2	12		Многоквартирный жилой дом	13	829		3,47			
	14		Многоквартирный жилой дом (строящийся)		952		2,90			
			Всего:				8,18			
Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения										
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта, вместимость, пропускная способность,	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Площадь участка, нормативная фактическая, га		Примечания	
				Количество этажей (в том числе подземных)	Процент застройки, %	Общая площадь подземной части, м²				
1	1		Здание цеха по сборке мебели				3,474			
2	4,5,9		Индивидуальные гаражи				1,77			
3	7		АЗС				1,50			
4	8		Здание медицинского назначения				0,84			
5	11		Здание магазина				0,45			
6	13		Здание общественно-делового назначения				0,39			
7	16						0,10			
8	17, 18		Здание магазина				0,36			
	19		Здание магазина и закусочной							

Номера точек	Описание	Х-координаты	У-координаты	Номера точек	Описание	Х-координаты	У-координаты
КРАСНАЯ ЛИНИЯ 5				КРАСНАЯ ЛИНИЯ 1			
1		412024.83	2207463.71	1		411892.34	2207516.62
2		411939.81	2207467.14	2		411894.26	2207483.97
3		411893.81	2207469.0	3		412024.83	2207478.72
4		411892.19	2207452.30	4		412030.1	2207515.71
КРАСНАЯ ЛИНИЯ 6				5		412038.95	2207530.83
1		412057.92	2207532.36	6		412045.78	2207540.72
2		412044.37	2207509.70	7		411999.62	2207573.24
3		412037.88	2207462.87	8		411974.56	22077589.97
КРАСНАЯ ЛИНИЯ 7				9		411934.20	2207617.79
1		412060.98	2207555.40	10		411901.22	2207640.53
2		412044.56	2207564.64	11		411873.14	2207659.89
3		412037.69	2207569.44	12		411838.29	2207683.92
4		411979.90	2207609.93	13		411837.78	2207646.40
5		411940.74	2207636.78	14		411837.10	2207606.37
6		411910.95	2207659.79	15		411835.30	2207554.69
7		411846.39	2207704.84	16		411889.39	2207552.1


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

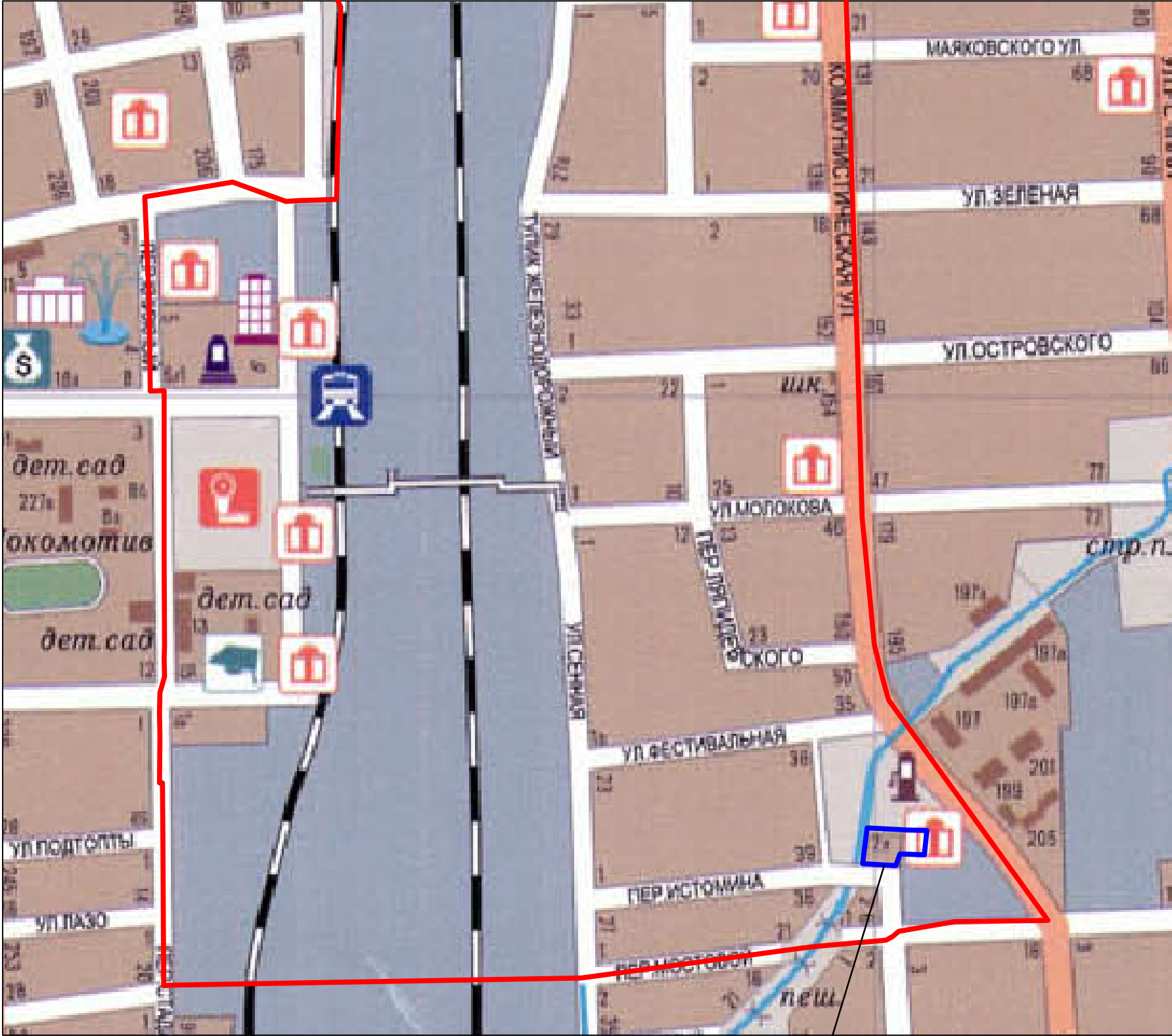
- Граница кадастрового квартала
- Границы территории проекта планировки
- Красные линии
- Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды
- Линии, обозначающие пожарные проезды
- Границы существующих земельных участков
- Линии связи
- Проектируемые открытые автостоянки
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Объекты транспортной инфраструктуры
- Водоотводной канал

КРАСНАЯ ЛИНИЯ 2			
1		411787.37	2207556.86
2		411815.74	2207556.36
3		411816.54	2207569.34
4		411817.54	2207583.34
5		411818.40	2207603.48
6		411820.49	2207695.58


КРАСНАЯ ЛИНИЯ 3			
1		411878.12	2207448.78
2		411880.35	2207472.45
3		411876.19	2207505.44
4		411876.45	2207529.19
5		411850.57	2207530.44
6		411818.86	2207531.05

КРАСНАЯ ЛИНИЯ 4			
1		411779.88	2207535.53
2		411794.41	2207535.23
3		411811.34	2207533.72

						-ПП1			
						Проект о внесении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в кк 61:46:0011401, в районе существующего земельного участка по адресу : г.Батайск, ул. Чапаева, 2а.			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению). Чертеж с обозначением красных линий; линий обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			06.19		ПП	1	2
Глав. спец.		Атрохова			06.19				
Проверил		Линник			06.19				
Н. контроль		Кныш			06.19				
							Персональная архитектурная мастерская 		



Кадастровый квартал №61:46:0011401

						-ПП1			
Изм.						Проект о внесении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в кк 61:46:0011401, в районе существующего земельного участка по адресу : г.Батайск, ул. Чапаева, 2а.			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению). Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник		06.19	Персональная архитектурная мастерская 		ПП	2	
Глав. спец.		Атрохова		06.19					
Проверил		Линник		06.19					
Н. контроль		Кныш		06.19					