

## **Оглавление**

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ.....	2
Состав графических материалов.....	3
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	5
СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	5
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ.....	5
ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ.....	6
ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	6
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ.....	7
ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	10
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА .....	11

### Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

1. Постановление Администрации города Батайска № 1043 от 23.06.2017г

## **СОСТАВ РАЗРАБОТКИ**

### **Проект планировки территории**

Том I – Основная часть проекта планировки территории

Том II - Материалы по обоснованию проекта планировки территории

### **Проект межевания территории**

Том I – Основная часть проекта межевания территории

Том II - Материалы по обоснованию проекта межевания территории

## **Состав графических материалов**

### Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории (б/м).
2. Схема организации транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:500.
3. Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства (б/м).

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки территории подготовлен с целью изменения границ существующего земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Кирова, 5/2 и установки красных линий по ул. Кирова, на отрезке от ул. Энгельса до пер. Книжный. Проект планировки и межевания территории подготовлен на основании Постановления Администрации города Батайска №1043 от 23.06.2017г.

Цель проекта:

- определение возможности изменения границ существующего земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Кирова, 5/2;
- установить красные линии по ул. Кирова (в границах от ул. Энгельса до пер. Книжный);

Проект планировки определяет основные параметры элементов планировочной структуры, границы зон размещения объектов капитального строительства, а также направление развития рассматриваемой территории, ее функционально-планировочную организацию и основные пути обеспечения транспортной и инженерной инфраструктурой. Проектные решения выполняются на основе анализа инженерных, транспортных, экологических и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектной территории.

В работе использовались следующие проектные материалы:

- Разработанный и утвержденный генеральный план г.Батайска.
- ПЗЗ г.Батайска.

Работа выполнена авторским коллективом:

ГИП

Н.Н.Шабаева

Архитектор

А.В.Могилат

## **РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Земельный участок, границы которого будут изменяться, находятся в частной собственности по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Кирова, 5\2, этому свидетельствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №61/005/950/2017-2109 от 05.05.2017г, собственность общая долевая: Носачев В.Ю. ½, 61-61-05/015/2014-173 от 04.02.2017г.; Носачев А.Ю. ½, 61-61-05/069/2010-263 от 04.02.2014г. Земельный участок имеет вид разрешенного использования – Для эксплуатации магазина, расположен в территориальной зоне Д.3 «Зона административно-делового центра». Площадь земельного участка составляет 155 кв.м.

### **СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Территория проектирования ограничена:

- С севера – ул. Кирова;
- С запада – существующие строения (магазины, парикмахерская);
- С юга - земельный участок для размещения продовольственных магазинов, непродовольственных магазинов КН 61:46:0011702:683;
- С востока – проезд и здание магазина.

Проектная территория представляет собой земельный участок, который находится в частной собственности и на котором расположен магазин.

### **ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**

Проектируемая территория не имеет зон с особыми условиями использования. Зоны с особыми условиями использования территории находятся за границей образуемого участка. Зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения – не имеется.

## **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ**

В соответствии с разработанным генеральным планом г.Батайска, рассматриваемая территория относится к функциональной зоне второго типа Д.3 «Зона административно-делового центра».

На планировочную структуру проектируемой территории повлияли следующие обстоятельства:

- Удобное транспортное сообщение – близкое расположение к автобусным остановкам и железнодорожному вокзалу.
- Площади участков.
- Конфигурация участка (необходимо было увеличить участок, так как элементы здания выходили за границы участка).

Все вышеперечисленные обстоятельства определили следующую планировочную структуру зонирования территории:

Земельный участок :ЗУ1 был сформирован площадью 280,0 кв.м. с видом разрешенного использования: для эксплуатации магазина, категория земель: земли населенных пунктов. Земельный участок :ЗУ1 образовался путем перераспределения земель муниципальной собственности площадью 125 кв.м и земельного участка с КН 61:46:0011702:20 площадью 155 кв.м.

Земельный участок :ЗУ2 был сформирован площадью 59,0 кв.м. с видом разрешенного использования: внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории. Земельный участок :ЗУ2 образовался из земель муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 был сформирован площадью 74,0 кв.м. с видом разрешенного использования: внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории. Земельный участок :ЗУ3 образовался из земель муниципальной собственности

Земельный участок :ЗУ4 был сформирован площадью 2 852,0 кв.м. с видом разрешенного использования: для размещения объектов специального назначения (крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, гостиницы, мотели). Земельный участок :ЗУ4 образовался путем перераспределения земель муниципальной собственности площадью 82,0 кв.м и земельного участка с КН 61:46:0011702:2245 площадью 2 770,0 кв.м.

## **ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусмотрен существующий проезд (подъезд) с ул. Кирова и подъезд с восточной стороны участка. Уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги». Пешеходная доступность обеспечена – существующий тротуар, пешеходный переход.

Хорошая транспортная доступность обеспечена тем, что объект расположен максимально приближенно к остановкам общественного транспорта и железнодорожного вокзала.

## **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ**

Чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории могут возникнуть в результате сильного ветра, града, снегопада, гололедных явлений, заморозков, сильной жары, чрезвычайной пожароопасности, подтопления территории.

При сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередач, повала деревьев, 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.

При выпадении сильного снега и при гололеде прогнозируется возникновение ЧС, связанных с обрывом воздушных линий связи и электропередачи; затруднением в работе транспорта; авариями на объектах жизнеобеспечения; травматизмом людей.

При весенних и осенних заморозках существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением и гибелью теплолюбивых растений.

При установлении жаркой погоды существует вероятность возникновения ЧС, связанных с прекращением подачи электроэнергии по причине пожаров и аварий, возникающих на электроподстанциях и электросетях, и вызывающих нарушения функционирования объектов жизнеобеспечения; тепловые удары и заболевания людей, пожароопасная обстановка.

Оповещение населения об опасностях связанных с возникновением ЧС осуществляется в соответствии с Приказом МЧС РФ, Министерства информационных технологий и связи РФ и Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 25.07.2006 г. № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При проектировании вновь строящихся и реконструируемых защитных сооружений гражданской обороны (убежищ и противорадиационных укрытий), размещаемых в приспособляемых для этих целей помещениях производственных, вспомогательных, жилых и общественных зданий и других объектов народного хозяйства, а также отдельно стоящих убежищ в заглубленных или возвышающихся сооружениях необходимо учитывать требования СНиП II-11-77\* «Защитные сооружения гражданской обороны».

В целях защиты населения, находящегося на проектируемой территории от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий, проектом планировки предусматривается устройство противорадиационных укрытий в подвальных, цокольных и первых этажах зданий и сооружений. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радио и дозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с СНиП II-11-77\*.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 N 1309 "О Порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны" санитарно - обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств.

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» 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;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.



Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р, для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Профилактический способ позволяет снизить затраты дорожной службы на борьбу с зимней скользкостью, обеспечить допустимые сцепные качества покрытий и безопасность движения в зимний период, уменьшить вредное воздействие ПГМ на окружающую среду за счет применения рациональной технологии и минимально-допустимых норм распределения ПГМ.

Противогололедные материалы, используемые для борьбы с зимней скользкостью на дорогах общего пользования, должны отвечать требованиям, изложенным в ОДН 218.2.027-2003 «Требования к противогололедным материалам», утвержденным распоряжением Минтранса России №ОС-548-р от 16.06.03г.

Мероприятия по охране окружающей природной среды необходимо предусматривать по каждому виду работ, выполняемых при борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах: при транспортировке, распределении и хранении противогололедных материалов в соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах».

Согласно "Методическим рекомендациям по защите и очистке автомобильных дорог от снега" (рекомендовано Распоряжением Росавтодора от 01.02.2008 N 44-р) защита дорог от снежных заносов должна осуществляться с помощью снегозащитных насаждений или искусственных устройств. Снегозащитные насаждения экономичнее и защищают дорогу надежнее, чем искусственные снегозащитные устройства. Поэтому насаждения должны быть основным видом защиты дорог от заносов.

В целях регулирования и уменьшения возможного вреда от метеорологических процессов населению и экономике (защита сельскохозяйственных растений от градобития, регулирование осадков, рассеивание туманов) в соответствии с «Инструкцией по организации и проведению противогололедных стрельб на территории РФ» от 15 мая 2001 г. N 220/89/51 применяются специальные противогололедные ракеты и снаряды, которые служат для доставки и внесения химических реагентов в облака. Также способ защиты от града сельскохозяйственных растений включает изготовление и

последующее закрепление укрывающей градозащитной поверхности на продольных направляющих, протянутых на опорах.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться «Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций», утвержденной приказом Минэнерго РФ от 30 июня 2003 г. №280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

## **ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

В связи с отсутствием выбросов вредных веществ, мероприятия по охране атмосферного воздуха настоящим проектом не предусматриваются.

В период эксплуатации предполагается образование следующих отходов: мусор от бытовых помещений, смет с территории, опилки, обрезки и обрывки хлопчатобумажной ткани и бумаги, органические отходы, пищевые отходы, электрические лампы накаливания.

Своевременный вывоз образующихся отходов осуществляется спецтранспортом в соответствии с санитарными нормами и правилами по прямому договору со специализированным предприятием о вывозе отходов один раз в день.

Согласно «Норм радиационной безопасности» (НРБ-99), СП 2.6.1.758-99 и «Основных санитарных правил обеспечения радиационной безопасности» (ОСП ОРБ-99) СП 2.6.1.799-99 материалы, используемые при реконструкции должны иметь II класс, т.е. их удельная эффективная активность не должна превышать 400 к/мЗ.

Проанализировав все виды воздействий на окружающую природную среду: на атмосферный воздух, на поверхностные и подземные воды, на территорию, почву, условия землепользования и геологическую среду, можно сделать заключение, что эксплуатация объекта не ухудшит существующую экологическую обстановку в районе размещения его, а следовательно не окажет негативное воздействие на социальные условия и здоровье населения.

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№№ п.п.	Наименование	Ед. Изм.	
	Территория		
1	Площадь земельного участка для эксплуатации магазина :ЗУ1	кв.м	280,0
2	Площадь земельного участка внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории :ЗУ2	кв.м	59,0
3	Площадь земельного участка внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории :ЗУ3	кв.м	74,0
4	Площадь земельного участка для размещения объектов специального назначения (крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, гостиницы, мотели) :ЗУ4	кв.м	2 852,0