

## Оглавление

Состав графических материалов.....	2
ВВЕДЕНИЕ.....	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
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА .....	12

### Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

1. Постановление Администрации города Батайска № 646 от 02.04.2021г.

## **СОСТАВ РАЗРАБОТКИ**

1. Том I – Основная часть проекта межевания территории
2. Том II - Материалы по обоснованию проекта межевания территории

## **Состав графических материалов**

### **Том I – Основная часть**

1. Границы существующих элементов планировочной структуры. б/м
2. Красные линии, утверждаемые проектом межевания территории. М 1:1000
3. Линии отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий. М 1:1000
4. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
5. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
6. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
7. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
8. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
9. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
10. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м
11. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых участков. Б/м

### **Том II - Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

1. Границы существующих земельных участков. Б/м.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории. б/м.
3. Местоположение существующих объектов капитального строительства. б/м
4. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:500.

## ВВЕДЕНИЕ

1. Проект межевания территории по ул. Минской (от ул. Артемовской до ул. Украинской) и по ул. Белорусской (от ул. Минской до ул. Саратовской) разработан с целью установление красных линий.

Цель проекта:

- установление красных линий

Проект межевания 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:

Начальник отделения

Н.Н.Шабаева

Архитектор

А.В.Могилат

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

Установление красных линий происходит в квартале 61:46:0010302 и 61:46:0010303 по ул. Минской (от ул. Артемовской до ул. Украинской) и по ул. Белорусской (от ул. Минской до ул. Саратовской).

### **СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Территория межевания ограничена:

- С севера – ул. Артемовская
- С юга - ул. Украинская.

Территория межевания представляет собой кварталы, в пределах по ул. Минской (от ул. Артемовской до ул. Украинской) и по ул. Белорусской (от ул. Минской до ул. Саратовской).

### **ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**

В соответствии с ПЗЗ, проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории, а именно в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации, город Батайск" ( см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации"), согласно выписки из ПЗЗ №371/3 от 22.05.2020г. с изменениями и дополнениями на 2020г.

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

В соответствии с генеральным планом городского округа "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 07.04.2008 года №236, проектируемая территория относится к зоне индивидуальной застройки. Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 года №91, проектируемая территория расположена в территориальной зоне второго типа Ж.2 (Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа).

На планировочную структуру территории межевания повлияли следующие обстоятельства:

- Удобное транспортное сообщение.
- Площади участков.
- Конфигурация участка.

Земельный участок :ЗУ1 площадью 547,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

Земельный участок :ЗУ2 площадью 319,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

Земельный участок :ЗУ3 площадью 269,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

Земельный участок :ЗУ4 площадью 275,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

Земельный участок :ЗУ5 площадью 275,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

Земельный участок :ЗУ6 площадью 300,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

Земельный участок :ЗУ7 площадью 268,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

Земельный участок :ЗУ8 площадью 264,0 кв.м. с видом разрешенного использования – 2.1 Для индивидуального жилищного строительства.

### **ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Проезд осуществляется с по. Белорусской и ул. Минской, уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

Основной въезд по территории осуществляется по ул. Белорусской, ул. Минской.

## МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

Чрезвычайные ситуации природного характера на территории межевания 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.

Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы водных объектов выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах рек, других водных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации.

Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

Зоны затопления, подтопления устраиваются в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания).

В границах зон затопления, подтопления запрещается:

- строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления;
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории указываются в решении уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной

власти об установлении границ приаэродромной территории в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду. Такое решение принимается на основании положений Воздушного кодекса Российской Федерации.

11. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в прочих зонах с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам, установлены следующими нормативными правовыми актами:

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

«Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

«Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 № 60-ФЗ;

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон от 04.05.1999 №96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Постановление Правительства РФ от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;

Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»;

Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»;

СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№№ п.п.	Наименование	Ед. Изм.	Площадь
	Территория		
1	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 1 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	547,0
2	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 2 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	319,0
3	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 3 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	269,0
4	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 4 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	275,0
5	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 5 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	275,0
6	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 6 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	300,0
7	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 7 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	268,0
8	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 8 (2.1 Для индивидуального жилищного строительства)	кв.м	264,0