



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

346880, Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева, 153а

СРО АП СОПО регистрационный номер СРО-П-166-30062011

---

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в кадастровом квартале 61:46:0011203 по ул. М. Горького  
(на отрезке от ул. Куйбышева до ул. Луначарского),  
с целью установления красных линий и определению  
местоположения границ образуемых и  
изменяемых земельных участков

*245/2019 - ПЗУ*

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

2019г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

346880, Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева, 153а

---

СРО АП СОПО регистрационный номер СРО-П-166-30062011

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в кадастровом квартале 61:46:0011203 по ул. М. Горького  
(на отрезке от ул. Куйбышева до ул. Луначарского),  
с целью установления красных линий и определению  
местоположения границ образуемых и  
изменяемых земельных участков

*245/2019 - ПЗУ*

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

ГИП

Инженер-архитектор

Шабаева Н.Н.

Могилат А.В.

2019г.

## **Оглавление**

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ.....	2
Состав графических материалов.....	3
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.....	7
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ.....	8
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА .....	12

Постановление Администрации города Батайска №1592 от 13.09.2019г.

## **СОСТАВ РАЗРАБОТКИ**

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

## **Состав графических материалов**

### Проект планировки территории. Основная часть

1. Красные линии. М 1:1000
2. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.  
б/м

## ВВЕДЕНИЕ

1. Проект планировки территории выполнен с целью определения изменения границ земельного участка 61:46:0011203:806 и установления красных линий.

2. Цель проекта:

- определения изменения границ земельного участка с КН61:46:0011203:806.
- установить красные линии по ул. М.Горького (на отрезке от ул. Луначаского до ул. Куйбышева).

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:

Начальник отделения

Н.Н.Шабаева

Архитектор

А.В.Могилат

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

Земельный участок с КН 61:46:0011203:806, границы которого будут изменяться, находятся в частной собственности.

### **СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Территория планировки ограничена:

- С севера – ул. М.Горького (магистраль);
  - С востока – сущ. здания;
  - С юга - аллея;
  - С запада – ул.Куйбышева.
- Территория планировки представляет собой земельные участки с КН 61:46:0011203:378, 61:46:0011203:806 которые стоят на государственном кадастровом учете.

### **ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**

Планировочные ограничения: В соответствии с ПЗЗ, утвержденным проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории, а именно в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации 18.12.2018), в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации 28.12.2018).

Проектируемая территория имеет зону с особыми условиями использования. Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ -6 кВ Л-2Ф11 от оп. 62/11 до оп.62/11/5 по адресу: ростовская обл., г. Батайск ул.Куйбышева.

## **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 27.08.2009 года №358 (с изменениями и дополнениями), проектируемая территория расположена в территориальной зоне Д.2.1 (Д.2.1 Зона общественно-делового и коммерческого назначения, исключая жилую застройку, выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения офисных, коммерческих и иных учреждений.

На планировочную структуру территории планировки повлияли следующие обстоятельства:

- существующее транспортное сообщение.
- Площадь изменяемых участков:

Земельный участок :ЗУ1 площадью 39 кв.м. – вид разрешенного использования – продовольственные магазины.

Земельный участок :ЗУ2 площадью 3525 кв.м. - вид разрешенного использования – линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации)

### **ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Существующая транспортная развязка: одностороннее движение по ул.М. Горького, по ул. Луначарского, по ул. Куйбышева. Уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

Основной подъезд к участкам осуществляется со ул. М. Горького и ул. Куйбышева.

Недалеко расположены остановки общественного транспорта.

## 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.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА


№№ п.п.	Наименование	Ед. Изм.	
	Территория		
1	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 1 (продовольственные магазины)	кв.м	39,0
2	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 2 (линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации)	кв.м	3525,0



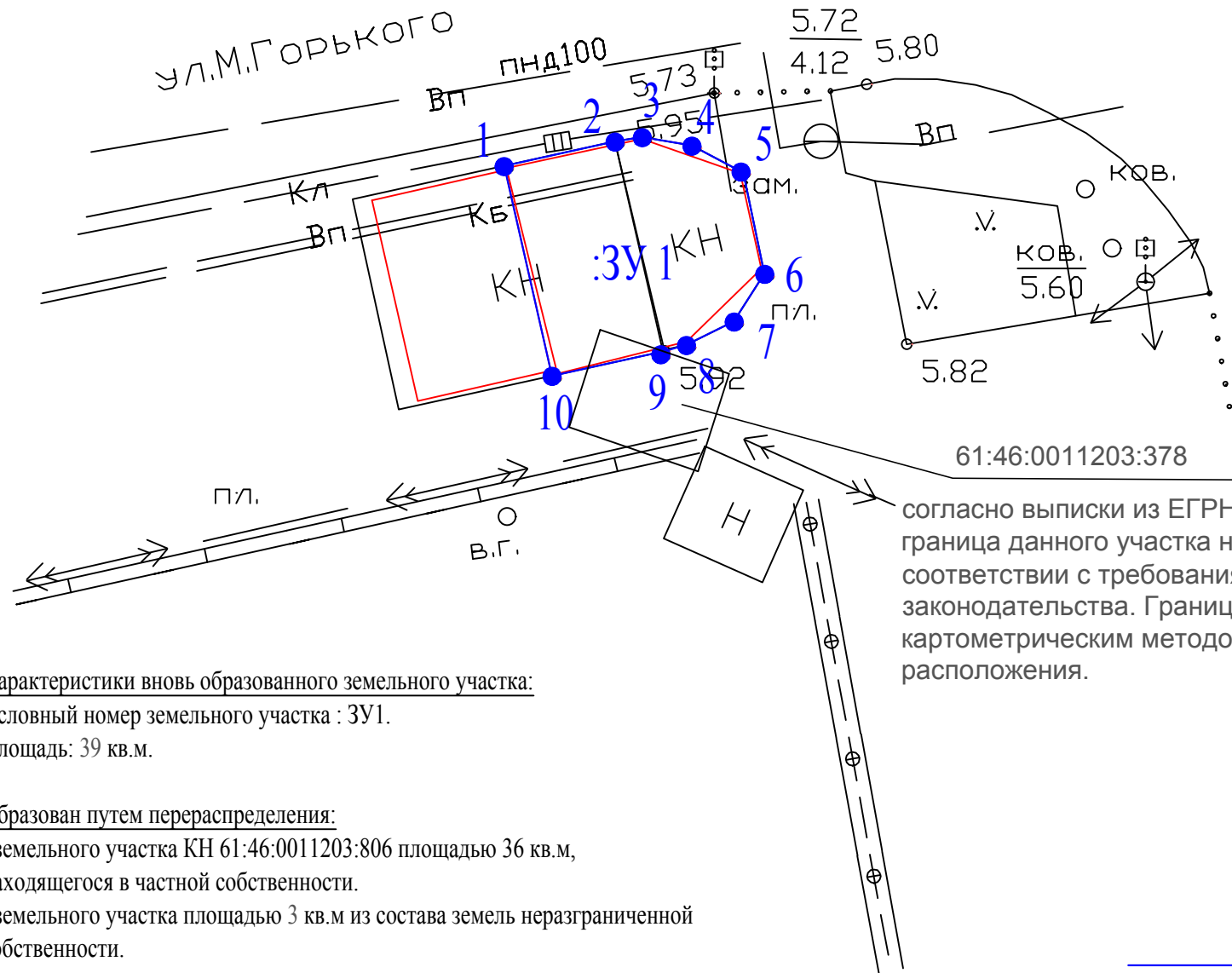
N ТОЧКИ	X	Y
1	412655,55	2205540,63
2	412701,13	2205749,10
3	412673,62	2205754,46
4	412643,91	2205602,51
5	412619,96	2205470,48

## Условные обозначения

- 
- Красная линия планируемая
  - Поворотная точка красных линий
  - Граница вновь образуемых участков
  - Граница существующих участков

						245/2019-ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 661:46:0011203 по ул.М.Горького (на отрезке от ул.М.Горького до ул.Луначарского), с целью установления красных линий и определению местоположения границ образуемых и изменяемых участков			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стодия	Лист	Листов
							П	1	
ГИП			Шабаета Н.Н.			Красные линии. М 1:1000			
Архитектор			Могилат А.В.						

## Границы изменяемых земельных участков



согласно выписки из ЕГРН 99/2019/295947602 граница данного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Границы нанесены картометрическим методом для наглядности расположения.

Характеристики вновь образованного земельного участка:

Условный номер земельного участка : 3У1.

Площадь: 39 кв.м.

Образован путем перераспределения:

- земельного участка КН 61:46:0011203:806 площадью 36 кв.м, находящегося в частной собственности.

- земельного участка площадью 3 кв.м из состава земель неразграниченной собственности.

Местоположение (адрес):

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г.Батайск,  
ул. М.Горького, 133/1.

Вид разрешенного использования:

продовольственные магазины.

Категория земель:

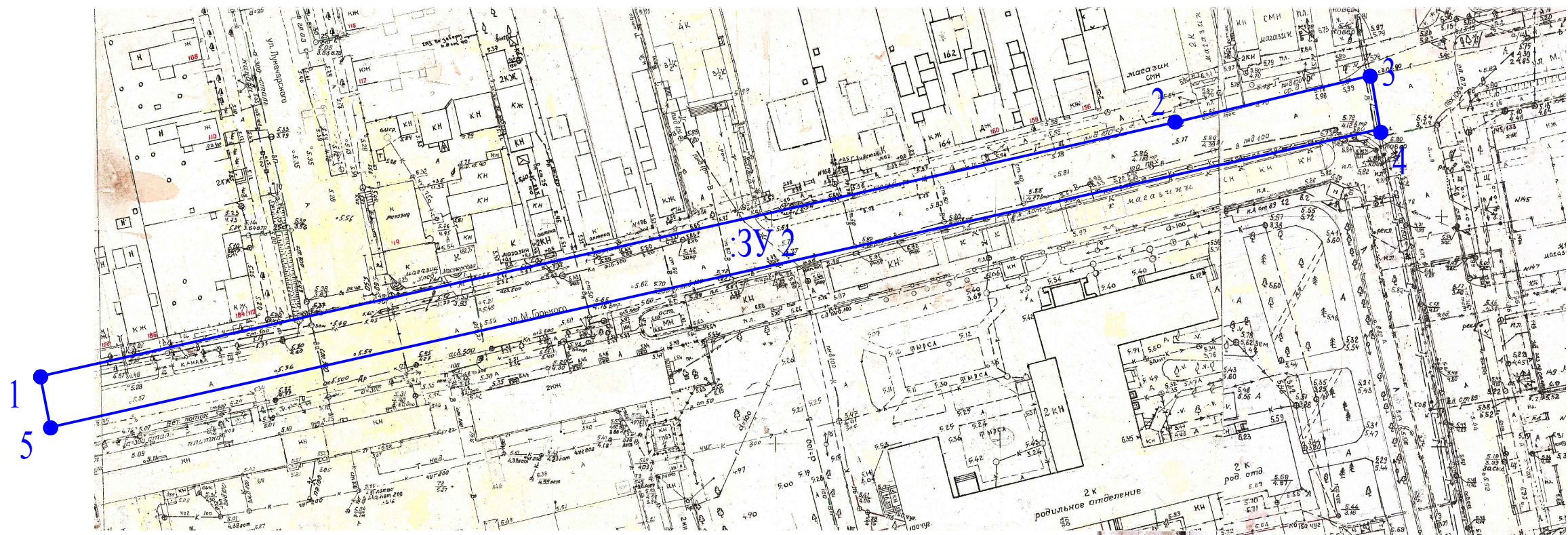
Земли населенных пунктов

Условные обозначения:

- 1. Граница земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
  - 2. Поворотная точка границ земельного участка :ЗУ1
  - 3. Граница существующих участков

Обозначение земельного участка: ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	412681,64	2205745,90
2	412682,36	2205749,15
3	412682,49	2205749,95
4	412682,24	2205751,41
5	412681,44	2205752,93
6	412678,47	2205753,55
7	412677,07	2205752,65
8	412676,38	2205751,25
9	412676,20	2205750,61
10	410675,47	2205747,30

[illegible]



Обозначение земельного участка: 3У2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	412637,23	2205464,97
2	412692,60	2205738,22
3	412696,48	2205761,40
4	412685,52	2205763,13
5	412625,92	2205467,10

Характеристики вновь образованного земельного участка:  
Условный номер земельного участка : 3У2.  
Площадь: 3525 кв.м.  
Образован из земель неразграниченной собственности.  
Местоположение:  
Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. М.Горького.  
Вид разрешенного использования:  
линейные объекты улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации.  
Категория земель:  
Земли населенных пунктов

Условные обозначения:

- Граница земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
- 1 ●

- Поворотная точка границ земельного участка :3У1

Инв.№	подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№
-------	-------	----------------	------------

						245/2019-ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 661:46:0011203 по ул.М.Горького (на отрезке от ул.М.Горького до ул.Луначарского), с целью установления красных линий и определению местоположения границ образуемых и изменяемых участков			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							П	3	
ГИП		Шабаева Н.Н.				Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.			
Архитектор		Могилат А.В.							