



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

### ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

в кадастровом квартале 61:46:001501  
в районе существующих 209 земельных участков (от земельного  
участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1447 по адресу:  
Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город  
Батайск, проезд Казачий, 210)  
с целью определения возможности  
изменения границ существующих  
земельных участков

*212/2019 - ППМ*

Том I

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

### ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

в кадастровом квартале 61:46:001501  
в районе существующих 209 земельных участков (от земельного  
участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1447 по адресу:  
Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город  
Батайск, проезд Казачий, 210)  
с целью определения возможности  
изменения границ существующих  
земельных участков

*212/2019 - ППМ*

Том I

ГИП

Инженер-архитектор

Шабаета 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

### Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

1. Постановление Администрации города Батайска № 1591 от 13.09.2019г.

## **СОСТАВ РАЗРАБОТКИ**

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



## **Состав графических материалов**

### **Том I – Основная часть**

1. Красные линии. М 1:1000
2. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000
3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000
4. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства с автодорогой. Б/м

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

1. Фрагмент карты планировочной структуры городского округа. Б/м
2. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000
3. Схема организации движения транспорта. Б/м
4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Б/м
5. Схема объектов коммунальной инфраструктуры (сводная схема инженерных сетей). Б/м

## ВВЕДЕНИЕ

1. Проект планировки территории выполнен с целью определения изменения границ земельного участка с КН 61:46:0011501:1401, а также образование путем объединения участков по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, проезд Казачий.

2. Цель проекта:

- определения изменения границ земельного участка с КН 61:46:0011501:1401.
- образование путем объединения участков
- установить красные линии в проезде Казачий.

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.Шабаета

Архитектор

А.В.Могилат

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

Земельные участки, границы которых будут изменяться, находятся в частной собственности. Работа проводилась с земельными участками со следующими кадастровыми номерами: 61:46:0011501:1401; 61:46:0011501:1441; 61:46:0011501:1462; 61:46:0011501:1463; 61:46:0011501:1492; 61:46:0011501:1494

### **СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Территория межевания ограничена:

- С севера – поля;
- С востока – поля;
- С юга - ДНТ Донская чаша;
- С запада – поля.
- Территория межевания представляет собой земельные участки, 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 охотничьего угодья города Батайска.

## **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 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 1606,0 кв.м. в результате объединения участков с КН 61:46:0011501:1462; 61:46:0011501:1463; 61:46:0011501:1492; 61:46:0011501:1494.

Земельный участок :ЗУ2 площадью 23517 кв.м. с видом разрешенного использования – линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации). Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011501:1401 имеет уточненные границы в Государственном Кадастре Недвижимости, при нанесении координат земельного участка на дежурную карту, выявлено, что площадь по координатам 23181 кв.м не соответствует площади, учтенной в ГКН, которая составляет 23168 кв.м, образован путем объединения участка с КН 61:46:0011501:1401 и 61:46:0011501:1441 (площадью 336 кв.м).

Плотность застройки территории составляет 18,3 %.

Проектируемые объекты капитального строительства – жилые дома не выше 3х этажей, согласно Градостроительным нормам и Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск".

Обеспечение коммунальной инфраструктуры:

Газоснабжение – централизованное, согласно техническим условиям, полученным собственником участков (трубы 100 ПЭ, подключение к ГРПШ).

Канализационные сети – централизованные, согласно техническим условиям, полученным собственником участков (диаметр труб 150 мм, 200 мм).

Водоснабжение – централизованное, согласно техническим условиям, полученным собственником участков (диаметр труб 110 х 8,1 мм).

Сводная схема инженерных сетей прилагается.

#### Социальная инфраструктура:

Планируемый микрорайон расположен в существующей и развитой инфраструктуре города в восточной части. Для улучшения жилья и комфорта жителей планируется строительство парка с водоемом для отдыха жителей микрорайона и спортивная площадка.

### **ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусмотрен существующий проезд с проезда Казачий. Рядом расположен МК «Солнечный». Уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

Основной въезд на территорию осуществляется со стороны МК Солнечный, проезд Казачий.

Автобусные остановки расположены на расстоянии 861 м на ул. Шмидта; 404 м на ул. Талалихина; 392 м на Восточном шоссе.

Запроектированы внутриквартальные проезды шириной 9м и 12 м.

На территории запроектировано два выезда (въезда).

Организовано двухстороннее движение автомобилей.

Рядом с проектируемой территорией организована парковочная зона.

Дальнейшее развитие дорожной сети – подъездная автомобильная дорога к поселку.

## **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.	
1	Площадь вновь образованного земельного участка ЗУ1 (объекты индивидуального жилищного строительства)	кв.м	1606,0
2	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 2 (линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации)	кв.м	23517,0

Красные линии. М 1:1000

Ведомость координат поворотных точек красных линий

N точки	X	Y	N точки	X	Y
1	411901,13	2209333,32	33	411912,24	2209508,16
2	411898,70	2209354,41	34	411867,15	2209505,77
3	411934,15	2209359,59	35	411853,49	2209502,14
4	411977,05	2209359,10	36	411889,89	2209365,25
5	412043,60	2209363,82	37	411981,63	2209521,97
6	412055,63	2209352,62	38	411980,36	2209560,88
7	412063,93	2209361,29	39	411979,00	2209562,13
8	412057,73	2209367,07	40	411863,97	2209566,07
9	412072,65	2209711,38	41	411840,79	2209549,91
10	412053,04	2209725,68	42	411851,18	2209510,83
11	412044,38	2209733,63	43	411865,74	2209514,71
12	412030,69	2209725,88	44	411980,51	2209520,76
13	411818,01	2209714,67	45	411979,98	2209572,36
14	411814,06	2209712,82	46	411978,72	2209611,06
15	411811,42	2209709,82	47	411977,36	2209612,32
16	411787,48	2209708,02	48	411831,34	2209604,62
17	411788,53	2209694,06	49	411833,35	2209577,90
18	411812,46	2209695,86	50	411838,48	2209558,61
19	411821,47	2209575,90	51	411862,56	2209565,01
20	411886,02	2209332,71	52	411978,48	2209571,12
21	412045,43	2209375,90	53	411978,32	2209623,25
22	412034,39	2209714,06	54	411977,12	2209659,95
23	412984,45	2209711,43	55	411975,04	2209661,86
24	411995,47	2209373,97	56	411827,63	2209654,09
25	411986,47	2209373,61	57	411830,67	2209613,60
26	411982,00	2209510,50	58	411976,52	2209621,28
27	411980,64	2209511,75	59	411976,72	2209672,30
28	411924,12	2209508,77	60	411975,46	2209710,95
29	411922,37	2209507,04	61	411823,96	2209702,97
30	411942,09	2209371,90	62	411826,96	2209663,07
31	411933,06	2209371,56	63	411975,39	2209670,89
32	411913,24	2209507,34			

Условные обозначения.

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

212/2019-ПМ

Проект планировки и межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011501 по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., городской округ "Город Батайск", г.Батайск, проезд Казачий

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Студия	Лист	Листов
ГПИ	Шабасова Н.Н.					Проект планировки	П	1
Архитектор	Могилат А.В.					Красные линии. М 1:1000		



Дата и подл. Подпись и авто. Взаминан




Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.



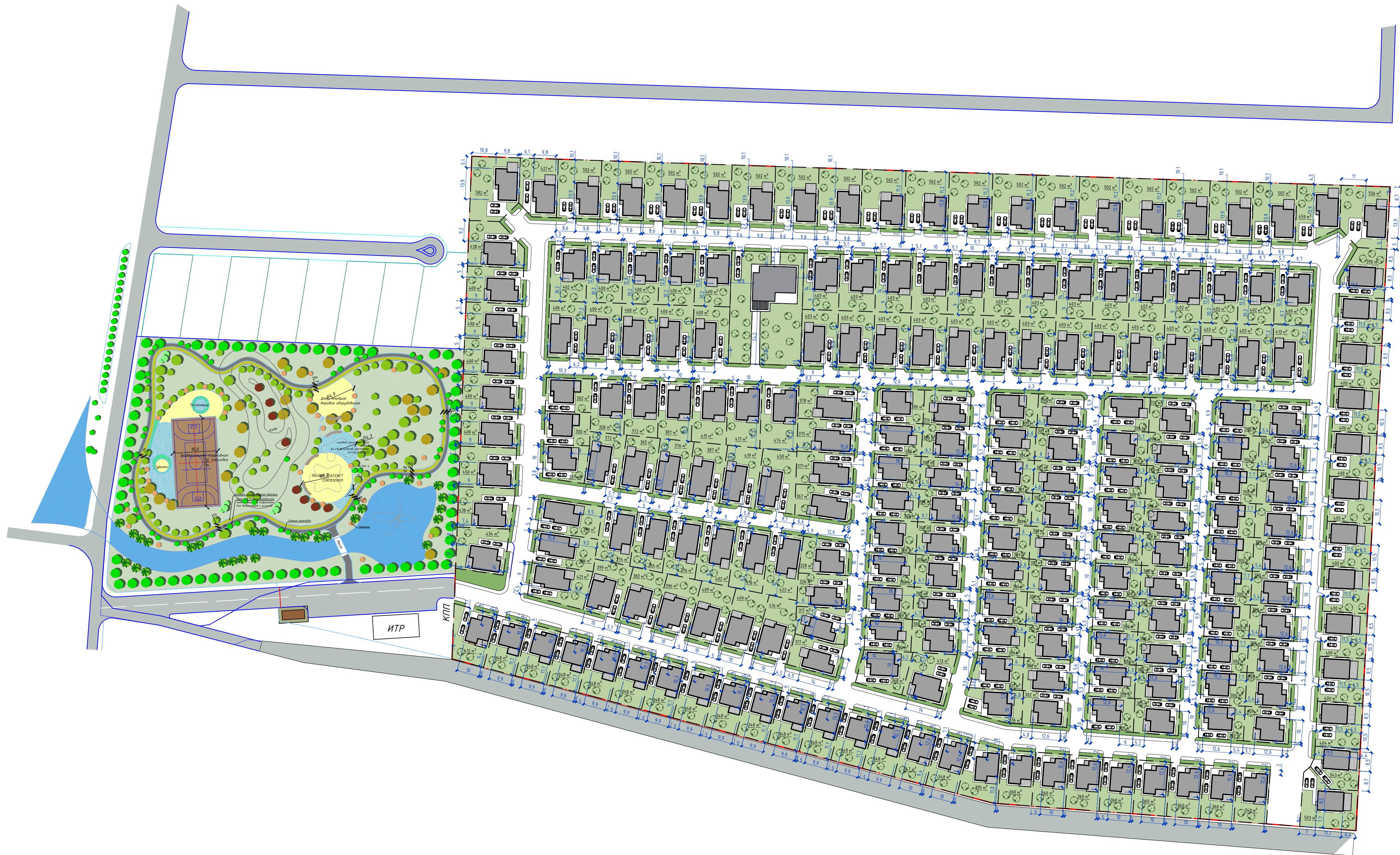
Условные обозначения:

- Граница существующих участков
- Граница образуемых земельных участков

						212/2019-ПМ			
						Проект планировки и межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011501 по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., городской округ "Город Батайск", г.Батайск, проезд Казачий			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
ГИП	Шаббаева Н.Н.					Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.М 1:1000		БНИП	проектирование
Архитектор	Могилат А.В.								



Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000



Имя, подл. Подпись и дата. Возмещение

						212/2019-ПМ		
						Проект планировки и межевания территории в кадастровом квартале 61-46/0011501 по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., городской округ "Город Батайск", г. Батайск, проезд Казачий		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№заяв.	Подпись	Дата	Проект планировки		
ГИП		Шабаева Н.Н.				Студия	Лист	Листов
Архитектор		Могилат А.В.				П	3	
						Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000		
						БНИП проекторование		



							<b>212/2019-ПМ</b>		
							Проект планировки и межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011501 по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., городской округ "Город Батайск", г.Батайск, проезд Казачий		
<b>Изм.</b>	<b>Кол.уч</b>	<b>Лист</b>	<b>№экр</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>		<b>Стодия</b>	<b>Лист</b>	<b>Листов</b>
						Проект планировки	п	4	
ГИП Архитектор	Шабасова Н.Н. Могилат А.В.					Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства с автодорогой. Б/М	