



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 ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в кадастровом квартале 61:46:0010601
по пер. Западный и ул. Ленинградской
на отрезке от ул. Рыбной до ул. 1-й Пятилетки
утвержденный постановление Администрации города Батайска от
11.02.2020 № 226

296/2020 - ПЗУ

Том I - Основная часть

2020г.



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 ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в кадастровом квартале 61:46:0010601
по пер. Западный и ул. Ленинградской
на отрезке от ул. Рыбной до ул. 1-й Пятилетки
утвержденный постановление Администрации города Батайска от
11.02.2020 № 226

296/2020 - ПЗУ

Том I - Основная часть

ГИП

Инженер-архитектор

Шабаета Н.Н.

Могилат А.В.

2020г.

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 изменений в проект межевания территории

1. Постановление Администрации города Батайска №1306 от 13.08.2020г.

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ

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

Состав графических материалов

Материалы по основной части

1. Границы существующих элементов планировочной структуры. Б/м.
2. Красные линии. Б/м.
3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Б/м.
4. Границы изменяемых земельных участков. М 1:500
5. Границы изменяемых земельных участков. М 1:500
6. Координаты участков
7. Границы изменяемых земельных участков. М 1:500

ВВЕДЕНИЕ

1. Проект внесения изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010601 по пер. Западному и ул. Ленинградской выполнен с целью изменений в части изменения установленной красной линии по ул. Ленинградской и уточнению границ земельных участков, а именно участка с КН 61:46:0010601:850.

Цель проекта:

- изменения установленной красной линии по ул. Ленинградской.

–уточнение границ земельного участков, а именно участка с КН 61:46:0010601:850.

2. 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

Земельные участки, границы которых будут изменяться, находятся в частной собственности.

СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территория межевания ограничена:

- С севера – ул. Половинко;
 - С востока – ул. Рыбная;
 - С юга - пер.Западный;
 - С запада – ул. 1-й Пятилетки.
- Территория межевания представляет собой земельные участки, которые образовались путем перераспределения земель муниципальной собственности и земельных участков в частной собственности.

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 газопровода подземного и надземного по пер.Западный и ул.Ленинградской.

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 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 503 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ2 площадью 1512 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ3 площадью 654 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ4 площадью 631 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ5 площадью 520 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ6 площадью 823 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ7 площадью 882 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ8 площадью 425 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ9 площадью 852 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ10 площадью 574 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ11 площадью 440 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ12 площадью 630 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ13 площадью 591 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ14 площадью 586 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок :ЗУ15 площадью 8186 кв.м. с видом разрешенного использования – линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации)

Земельный участок :ЗУ16 площадью 746 кв.м. с видом разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства.

ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрен существующий проезд с ул. Ленинградская, пер. Западный. Уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».

Основной въезд на территорию осуществляется с ул. Ленинградской с северной стороны и пер. Западный – южной стороны участка.

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

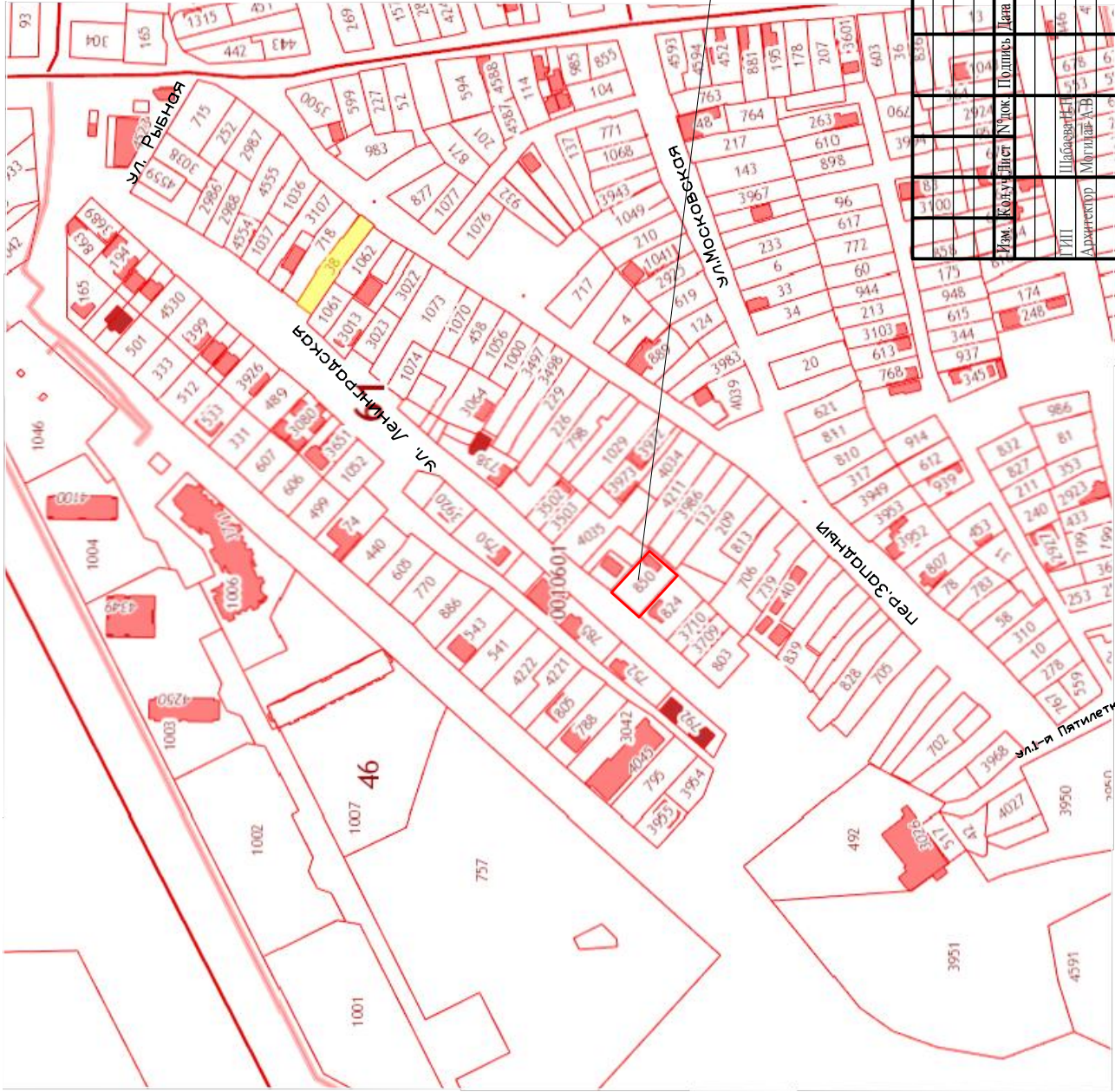
исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

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 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 503,0 |
| 2 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 2 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 1512,0 |
| 3 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 3 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 654,0 |
| 4 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 4 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 631,0 |
| 5 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 5 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 520,0 |
| 6 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 6 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 823,0 |
| 7 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 7 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 882,0 |
| 8 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 8 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 425,0 |
| 9 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 9 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 852,0 |
| 10 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 10 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 547,0 |
| 11 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 11 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 440,0 |

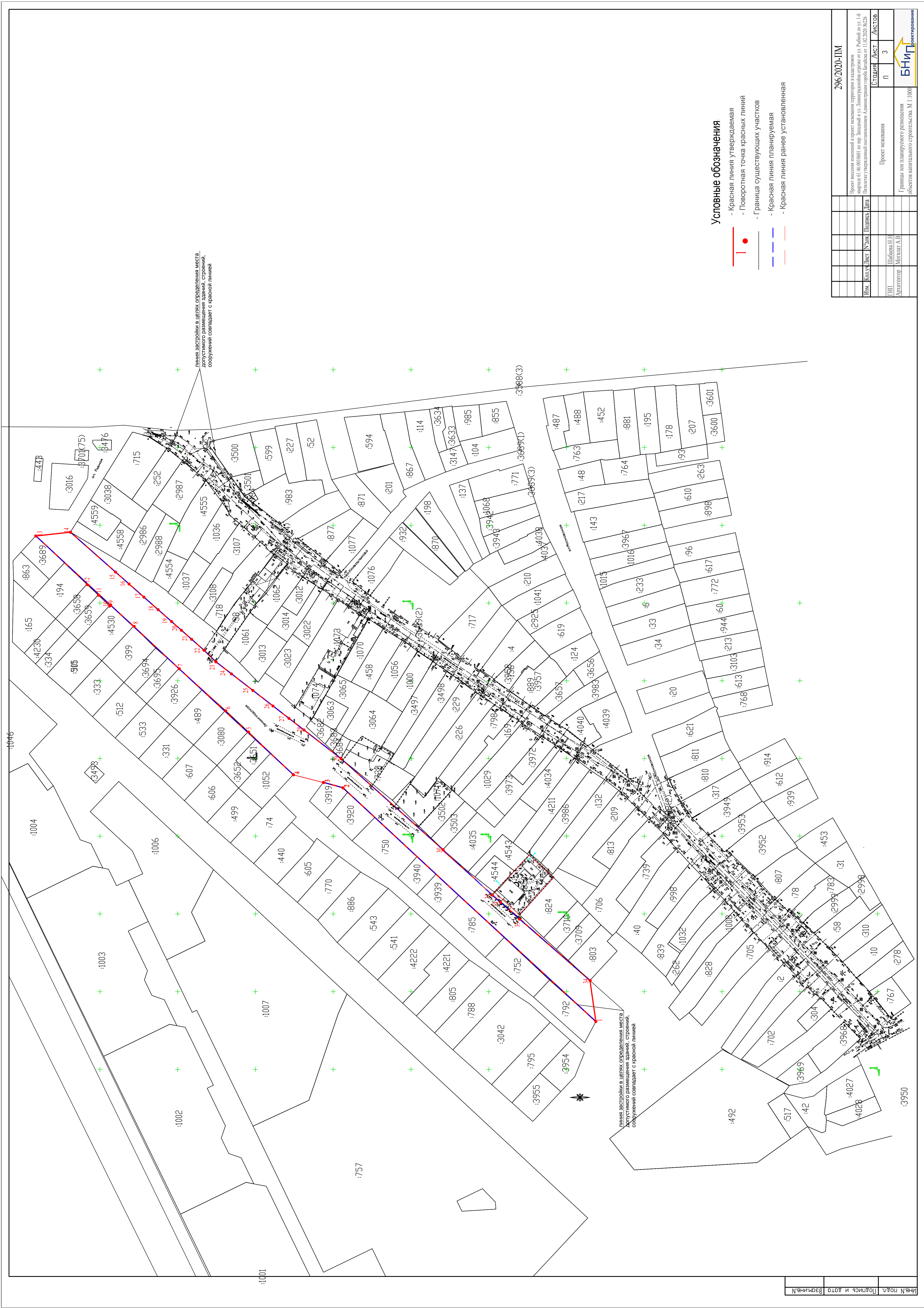
| | | | |
|----|---|------|--------|
| 12 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 12 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 630,0 |
| 13 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 13 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 591,0 |
| 14 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 14 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 586,0 |
| 15 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ15 площадью (линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации) | кв.м | 8186,0 |
| 16 | Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ 16 (объекты индивидуального жилищного строительства) | кв.м | 746,0 |



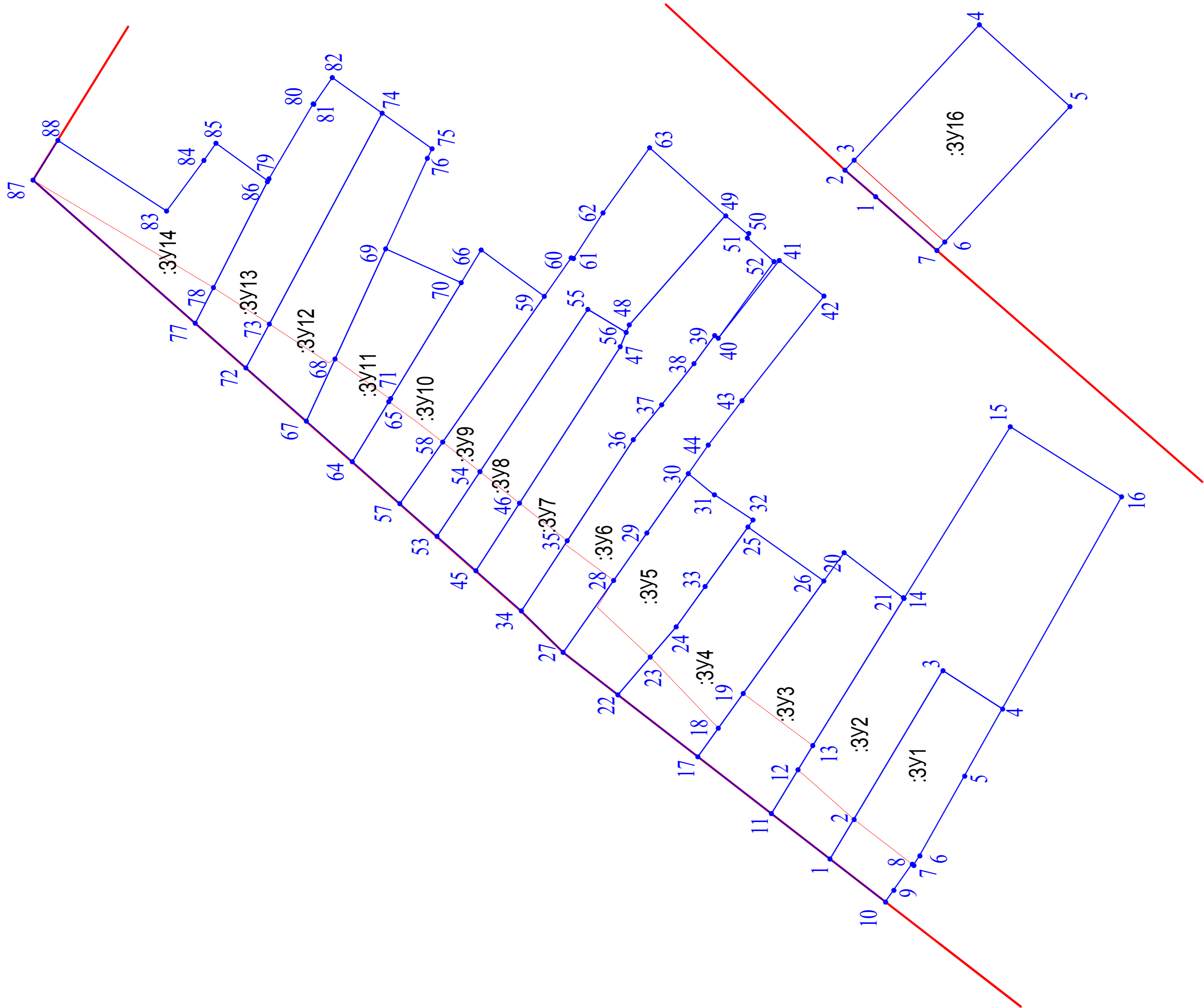
Имя, № подл., Подпись и дата
Восминев, №

| | | | |
|--|---|------|--------|
| 296/2020-ПМ | | | |
| Проект внесения изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010601 по пер. Западный и ул. Ленинградская отрезке от ул. Рабочей до ул. 1-й Пятилетки утвержденный постановлением Администрации города Батайска от 11.02.2020 №226 | | | |
| Проект межевания | Страница | Лист | Листов |
| | п | 1 | |
| Границы существующих элементов планировочной структуры |  | | |

| | | | | | |
|------------|----------|------|-------|---------|------|
| Имя | Код | Лист | № док | Подпись | Дата |
| Архитектор | Могилев | А.В. | | | |
| ТИП | Шабарова | Н.П. | | | |
| Архитектор | Могилев | А.В. | | | |
| ТИП | Шабарова | Н.П. | | | |

[illegible]

Границы изменяемых земельных участков.



| | | |
|-------------|----------------|------------|
| ИИВ.№ подл. | Подпись и дата | ВЗГМ.ИИВ.№ |
|-------------|----------------|------------|

[illegible]

Условные обозначения:

- Граница земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
- Граница существующих участков
- Поворотная точка границ земельных участков
- Красная линия планируемая

[illegible]

