

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ЦИМЛЯНСКИЙ РАЙОН  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«ЦИМЛЯНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

17.08.2022

№ 282

г. Цимлянск

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории г. Цимлянска расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204

В соответствии со статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях создания условий для развития территории муниципального образования «Цимлянское городское поселение», регулирования землепользования и застройки, руководствуясь Уставом муниципального образования «Цимлянское городское поселение», Администрация Цимлянского городского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить проект планировки территории г. Цимлянска расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204, согласно приложению № 1.
2. Утвердить проект межевания территории г. Цимлянска расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204, согласно приложению № 2.
3. Опубликовать настоящее постановление в информационном бюллетене «Цимлянск официальный» и разместить на официальном сайте Администрации Цимлянского городского поселения в сети «Интернет».
4. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя Главы Администрации по городскому хозяйству Канышева А.А.

Глава Администрации  
Цимлянского городского поселения



П.И. Разумовский

Постановление вносит сектор архитектуры,  
градостроительства и муниципального хозяйства

Приложение № 1 к  
постановлению Администрации  
Цимлянского городского  
поселения от 17.08.2022 № 282

**Кадастровый инженер Гантимуров К.В.**

347375, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Главная, д. 47, ИНН 614303850007

член СРО "Кадастровые инженеры" (номер в государственном реестре СРО - 018)

Номер аттестата: 61-13-809

e-mail: [gantimkir@ya.ru](mailto:gantimkir@ya.ru) телефон: +7 (918) 520-23-85

---

Проект планировки территории

расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск,  
ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204

Заказчик: ООО "Цимлянский машиностроительный завод"

ИП Гантимуров К. В.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Волгодонск, 2022

## **Содержание**

Введение	2
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки	3
1.1 Схема расположения территории в границах проекта планировки, проекта межевания	3
2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	3
2.1 Архитектурно-планировочная организация территории	3
2.2 Организация движения транспорта и пешеходов	4
2.3 Озеленение и благоустройство территории	4
2.4 Организация рельефа	4
2.5 Инженерное обеспечение	5
2.6 Охрана окружающей среды	5
2.7 Противопожарные мероприятия	6

## **Графическая часть**

1. Чертеж планировки территории.
2. Схема расположения элемента планировочной структуры.
3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
4. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории.
5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

## ***Введение***

Проект планировки территории, расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204 разработан на основании:

- договора №36 от 22.04.2022 г.
- топографической съемки в М 1:500, выполненной в 2022 г.

### ***Целью работы является:***

- выделение элементов планировочной структуры;
- определение границ земельных участков.

## **1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания**

Проект планировки территории разработан с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объекта. Проект состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Обоснование проекта планировки территории включает в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

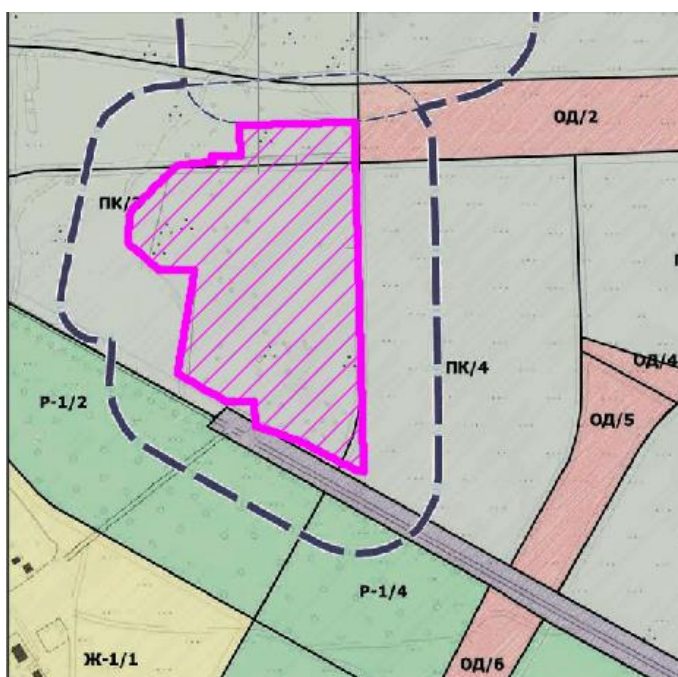
Проект планировки охватывает территорию, расположенную по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204.

Категория земли – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Цимлянское городское поселение» (далее – Правила), утвержденными Решением собрания депутатов Цимлянского района от 20.12.2012 №22, территория проектирования расположена в территориальной зоне «ПК» (зона производственного и коммунально-складского назначения).

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия, территория проектирования находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

### **1.1 Схема расположения территории в границах проекта планировки и проекта межевания**



## **2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.**

### **2.1 Архитектурно-планировочная организация территории**

Документация по планировке территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Цимлянское городское поселение», комплексной транспортной схемы города, «СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*», а также с учетом фактически сложившейся капитальной исторической застройки на проектируемой территории.

Архитектурно-планировочная композиция проектируемой территории основана на организации жилых кварталов, формируемых вдоль озелененных улиц.

Планировочно, вся застройка решена с учетом инсоляционных, аэрационных требований к территории, а также с учетом обеспечения пожарной безопасности.

Архитектурно-планировочные решения по развитию прилегающей территории разработаны с учетом сложившейся застройки, принятых ранее градостроительных решений и определяются следующими положениями:

- рациональная организация территории;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания.

Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными градостроительными регламентами для территориальной зоны ПК согласно Правилам.

### **2.2 Организация движения транспорта и пешеходов**

Проектом предложено использовать существующую улично-дорожную сеть, которая состоит из:

- магистральной улицы общегородского значения (регулируемого движения) - ул. Красноармейская;

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси.

Проезжие части улиц проектируются с асфальтобетонным покрытием односкатным профилем, в бордюрах. Расчетная нагрузка на покрытие – 16,0 тн для возможности проезда пожарной техники.

Продольные уклоны проезжих частей выполнены не менее 5 %.

### ***2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории***

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: высадку газонов, деревьев и кустарников, установку малых архитектурных форм (МАФов).

### ***2.4 Организация рельефа***

Схема организации рельефа разработана на топографической съемке в М 1:1000. Система координат – МСК-61. Система высот – Балтийская.

Планировка территории выполнена с учетом сбора дождевых и талых вод со всей территории застройки.

Организация рельефа решена с учетом существующей ситуации. В характерных точках перелома продольного профиля выписаны по оси проездов проектные и существующие отметки, даны расстояния и величины уклонов. Проектные отметки относятся к верху покрытия дорог.

### ***2.5 Инженерное обеспечение***

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных вдоль магистральных улиц:

#### ***Хозяйственно-питьевой водопровод***

Источником водоснабжения являются муниципальная транзитная сеть водопровода.

#### ***Хозяйственно-бытовая канализация***

Источником водоотведения являются муниципальные сети хозяйственно-бытовой канализации.

#### ***Электроснабжение***

Источником электроснабжения являются местные электрические сети.

#### ***Газоснабжение***

Источником газоснабжения являются существующие сети газопровода.

Прокладка всех сетей осуществляется подземно по отдельно разработанным проектам, согласованным с эксплуатирующими и inspectирующими службами города.

### ***2.6 Охрана окружающей среды***

Проектом предусмотрен ряд мероприятий по уменьшению отрицательного воздействия освоения земельных участков на окружающую среду.

Неорганические отходы с участков (консервные банки, стекло и т.п.) должны удаляться в общественные мусоросборники и вывозиться в места переработки.

При размещении объектов капитального строительства на проектируемых территориях необходимо предусмотреть:

#### ***Защита растительного слоя почвы***

При строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован в бурты и в дальнейшем использован при озеленении участков общего пользования. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снимать естественный растительный грунт и использовать его при посадках растений.

### ***Защита территории участка и подземных вод от загрязнения***

Необходимо организовать систему удаления твердых отходов в контейнеры с последующим вывозом на свалку. Жидкие хозяйственно-бытовые стоки отводятся в сеть канализации. Проектом предусмотрена организация сброса ливневых стоков с территории.

### ***Мероприятия по охране подземных вод от загрязнения и истощения***

К мероприятиям по предупреждению загрязнения и истощения подземных вод относятся:

- устройство защитной гидроизоляции емкостных сооружений;
- содержание в чистоте территории;
- упорядочение хранения отходов на территории.

### ***2.7 Противопожарные мероприятия***

Подъезды к участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны ул. Красноармейская. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты». В общую ширину проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, включается тротуар, примыкающий к проезду в соответствии с п. 8.7 СП. 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Предусматриваются основные и второстепенные подъезды для аварийно-спасательной техники, согласно п.1, части 1. ст. 90 123-ФЗ.

Наружное пожаротушение проектируемых объектов предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.2-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

### ***Заключение***

В результате подготовки проекта планировки территории, расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204 в его составе определены территории делового назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства.

Заместитель Главы Администрации  
по городскому хозяйству

А.А. Канышев

Приложение № 2 к  
постановлению Администрации  
Цимлянского городского  
поселения от 17.08.2022 № 282

**Кадастровый инженер Гантимуров К.В.**

347375, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Главная, д. 47, ИНН 614303850007

член СРО "Кадастровые инженеры" (номер в государственном реестре СРО - 018)

Номер аттестата: 61-13-809

e-mail: [gantimkir@ya.ru](mailto:gantimkir@ya.ru) телефон: +7 (918) 520-23-85

---

Проект межевания территории

расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск,  
ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204

Заказчик: ООО "Цимлянский машиностроительный завод"

ИП Гантимуров К. В.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Волгодонск, 2022



## ***Содержание***

### **Введение**

1	Образуемые земельные участки	2
2	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, категория земель	2
3	Таблица координат образуемого земельного участков	3
4	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	4

### ***Графическая часть***

1	Проект межевания территории	
---	-----------------------------	--

## **Введение**

Проект межевания территории, расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204 разработан на основании:

- договора №36 от 22.04.2022 г.
- топографической съемки в М 1:500, выполненной в 2022 г.

### ***Целью работы является:***

- выделение элементов планировочной структуры;
- определение границ земельных участков.

## **1. Образуемые и изменяемые земельные участки**

1.1. С целью увеличения эффективности использования территории (рационального использования земель) образуется земельный участок с условным номером 61:41:0010204:ЗУ1, площадью 78398 кв. м. путем перераспределения земельного участка 61:41:0010204:1 со свободными городскими землями.

Способ формирования в аналитическом виде:

$$\begin{aligned} 61:41:0010204:ЗУ1 &= 61:41:0010204:1 + 61:41:0010204:Т1 + 61:41:0010204:Т2 + \\ &61:41:0010204:Т3 + 61:41:0010204:Т4 + 61:41:0010204:Т5 + 61:41:0010204:Т6 = \\ &= 70157 \text{ кв. м.} + 774 \text{ кв. м.} + 982 \text{ кв. м.} + 66 \text{ кв. м.} + 2750 \text{ кв. м.} + 2550 \text{ кв. м.} + 1119 \text{ кв. м.} = \\ &78398 \text{ кв. м.} \end{aligned}$$

где:

61:41:0010204:1 – исходный земельный участок;

61:41:0010204:Т1-61:41:0010204:Т6 – фрагменты свободных земель;

1.2. С целью увеличения эффективности использования территории (рационального использования земель) из свободных земель образуется земельный участок с условным номером 61:41:0010204:ЗУ2, площадью 2034 кв. м..

1.3. С целью увеличения эффективности использования территории (рационального использования земель) из свободных земель образуется земельный участок с условным номером 61:41:0000000:ЗУ1, площадью 5503 кв. м..

## **2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории**

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 61:41:0010204:ЗУ1 устанавливается в соответствии с видом разрешенного использования исходного земельного участка 61:41:0010204:1 - "Размещение производственной базы" на основании положений части 3 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков  
61:41:0000000:ЗУ1 и 61:41:0010204:ЗУ2 – «Производственная деятельность».

Земельные участки расположены в территориальной зоне «ПК» (зона производственного и коммунально-складского назначения).

Категория земель образуемых земельных участков - земли населенных пунктов.

### 3. Таблица координат образуемого земельного участка

Таблица 3.1. Земельный участок 61:41:0010204:ЗУ1

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	470426,29	2381190,97
2	470017,77	2381201,83
3	470016,17	2381201,86
4	470055,75	2381125,08
5	470074,66	2381070,28
6	470106,67	2381069,72
7	470106,70	2381068,39
8	470137,48	2381061,55
9	470153,06	2381061,11
10	470152,78	2381048,65
11	470152,23	2381024,09
12	470152,21	2381023,09
13	470136,55	2381023,45
14	470119,55	2381023,81
15	470119,72	2381031,80
16	470108,07	2381032,06
17	470108,23	2381027,83
18	470133,65	2380983,03
19	470142,59	2380968,00
20	470280,78	2380990,88
21	470281,58	2380939,80
22	470285,75	2380935,06
23	470313,79	2380935,06
24	470379,90	2380935,06
25	470408,26	2380963,98
26	470415,14	2381016,92
27	470421,09	2381014,78

Таблица 3.2. Земельный участок 61:41:0010204:ЗУ2

Обозначение точки	X, м	Y, м
33	470346,04	2380904,58
34	470314,10	2380902,83
22	470285,75	2380935,06
23	470313,79	2380935,06
24	470379,90	2380935,06
35	470350,97	2380905,47

Таблица 3.3. Земельный участок 61:41:0000000:ЗУ1

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	470426,29	2381190,97
28	470422,15	2381050,58
29	470461,29	2381049,42
30	470462,15	2381078,21
31	470463,27	2381116,45
32	470465,44	2381189,94

**4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

470011,71	2381207,43
470012,39	2381198,29
470051,14	2381123,10
470071,28	2381064,75
470102,83	2381063,63
470111,95	2381061,88
470136,62	2381056,62
470147,95	2381056,25
470147,32	2381028,20
470124,66	2381028,70
470124,83	2381036,69
470112,89	2381036,95
470102,87	2381037,18
470103,28	2381026,42
470129,33	2380980,52
470140,04	2380962,51
470275,87	2380985,00
470276,61	2380937,88
470282,00	2380931,76
470311,95	2380897,70
470346,62	2380899,60
470353,43	2380900,83
470383,48	2380931,56
470413,00	2380961,68
470419,30	2381010,11
470425,88	2381007,74
470427,00	2381045,43
470466,14	2381044,27
470467,15	2381078,06
470468,27	2381116,30
470470,59	2381195,00
470426,44	2381196,30
470011,71	2381207,43

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Земельным Кодексом для территориальных зон.

На проектируемой территории границы красных линий не установлены.

Заместитель Главы Администрации  
по городскому хозяйству



А.А. Канышев