

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

24.05.2022

№ 147

г. Цимлянск

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру: пересечение ул. Некрасова и ул. Московской в городе Цимлянске Ростовской области

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 в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру: пересечение ул. Некрасова и ул. Московской в городе Цимлянске Ростовской области, согласно приложению № 1.
2. Утвердить проект межевания территории в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру: пересечение ул. Некрасова и ул. Московской в городе Цимлянске Ростовской области, 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

**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**

в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру: пересечение ул.  
Некрасова и ул. Московской в городе Цимлянске Ростовской области

Ростовская обл., Цимлянский район, г. Цимлянск, территория кадастрового  
квартала 61:41: 0010515 в районе пересечения ул. Некрасова и ул.  
Московской

Заказчик: Администрация Цимлянского городского поселения

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 в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру пересечение ул. Некрасова и ул. Московской в г. Цимлянске Ростовской области разработан на основании:

- муниципального контракта №52 от 15.03.2022 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.

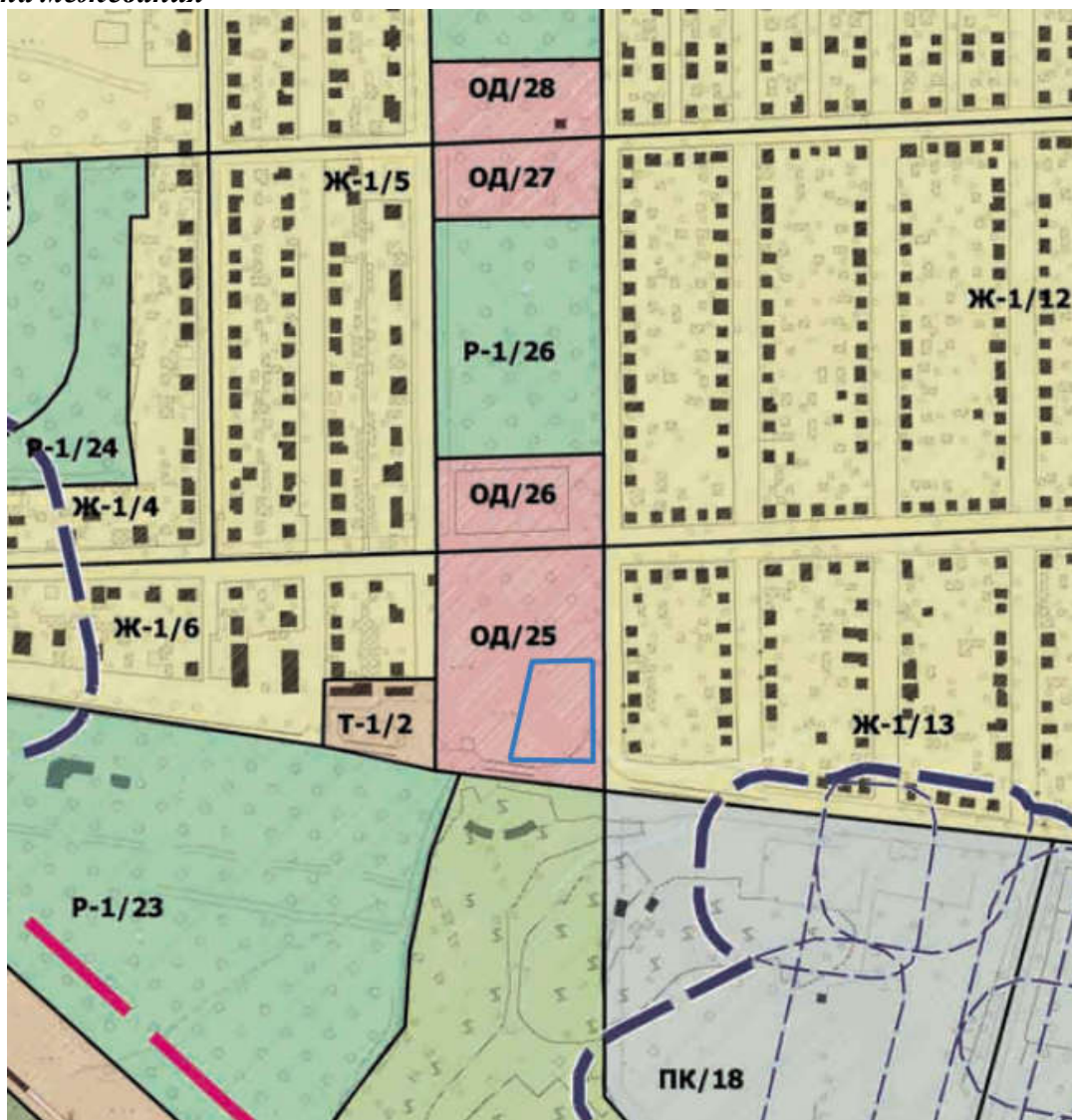
Проект планировки охватывает территорию, расположенную по ориентиру пересечение ул. Некрасова и ул. Московской в г. Цимлянске Ростовской области в кадастровом квартале 61:41:0010515.

Категория земли – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Цимлянское городское поселение» (далее – Правила), утвержденными Решением собрания депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 №22, территория проектирования расположена в территориальной зоне ОД/25.

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 ОД согласно Правилам.

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

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

- магистральных улиц общегородского значения (регулируемого движения) - ул. Некрасова и ул. Московская;

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.

Пешеходные тротуары предусматриваются асфальтированными и с фигурными элементами мощения из бетонной плитки.

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 1:500. 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. Индустриальная. 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 в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру пересечение ул. Некрасова и ул. Московской в г. Цимлянске Ростовской области в его составе определены территории общего пользования и делового назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам.

Заместитель Главы Администрации  
по городскому хозяйству

А.А. Канышев

Приложение № 2 к постановлению  
Администрации Цимлянского  
городского поселения от 24.05.2022  
№ 147

**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**

в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру: пересечение ул.  
Некрасова и ул. Московской в городе Цимлянске Ростовской области

Ростовская обл., Цимлянский район, г. Цимлянск, территория кадастрового  
квартала 61:41: 0010515 в районе пересечения ул. Некрасова и ул.  
Московской

Заказчик: Администрация Цимлянского городского поселения

ИП Гантимуров К. В.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Волгодонск, 2022



## ***Содержание***

### **Введение**

1	Образуемые и изменяемые земельные участки	2
2	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, категория земель	2
3	Таблица координат образуемого земельного участка	3
4	Таблица координат образуемой части земельного участка	3
5	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	3

### ***Графическая часть***

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

## **Введение**

Проект планировки территории в кадастровом квартале 61:41:0010515 по ориентиру пересечение ул. Некрасова и ул. Московской в г. Цимлянске Ростовской области разработан на основании:

- муниципального контракта №52 от 15.03.2022 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**

С целью увеличения эффективности использования территории образуется земельный участок с условным номером 61:41:0010515:ЗУ1, площадью 9547 м<sup>2</sup> путем перераспределения земельного участка 61:41:0010515:12 со свободными городскими землями.

Способ формирования в аналитическом виде:

$$61:41:0010515:ЗУ1 = 61:41:0010515:12 + 61:41:0010515:п1 + 61:41:0010515:п2$$

где:

61:41:0010515:12 – исходный земельный участок;

61:41:0010515:п1 и 61:41:0010515:п2 – фрагмент свободных земель;

Проектом межевания территории на образуемом земельном участке

61:41:0010802:ЗУ1 предусматривается образование части земельного участка

61:41:0010802:ЗУ1/чзу1 с ограничением «охранная зона инженерных коммуникаций» площадью 110 кв. м.

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

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 61:41:0010515:ЗУ1 устанавливается в соответствии с видом разрешенного использования исходного земельного участка 61:41:0010515:12 - "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) " на основании положений части 3 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «ОД» (зона общественно-деловой застройки).

Категория земель образуемого земельного участка - земли населенных пунктов.

### 3. Таблица координат образуемого земельного участка

Таблица 3.1. Земельный участок 61:41:0010515:ЗУ1

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	468656,40	2381978,42
2	468656,72	2382001,33
3	468657,03	2382023,33
4	468657,20	2382035,90
5	468529,17	2382037,67
6	468529,04	2382025,10
7	468528,39	2381963,10
8	468528,31	2381955,38
9	468576,14	2381954,51

### 4. Таблица координат образуемой части земельного участка

Таблица 4.1. Земельный участок 61:41:0010515:ЗУ1/чзу1

Обозначение точки	X, м	Y, м
ч1	468529,02	2382022,77
ч2	468533,36	2382020,97
ч3	468538,87	2382021,66
ч4	468554,12	2382025,26
ч5	468587,90	2382031,37
ч6	468604,36	2382033,59
ч7	468622,45	2382030,75
ч8	468641,70	2382028,39
ч9	468657,10	2382028,00
ч10	468657,04	2382023,99
ч11	468641,41	2382024,40
ч12	468621,90	2382026,79
ч13	468604,31	2382029,55
ч14	468588,52	2382027,42
ч15	468554,93	2382021,34
ч16	468539,58	2382017,72
ч17	468532,81	2382016,87
ч18	468528,97	2382018,46

### 5. 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

№	X, м	Y, м
1	468661.34	2381974.68
2	468662.03	2382023.26

3	468662.27	2382042.63
4	468524.22	2382044.54
5	468523.26	2381950.47
6	468576.82	2381949.50

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.

Заместитель Главы Администрации  
по городскому хозяйству



А.А. Канышев