

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
61:28:0600002:2198, РАСПОЛОЖЕННОГО: РОСТОВСКАЯ  
ОБЛАСТЬ, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, КРАСНОКУТСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ТЕРРИТОРИЯ БЫВШЕГО  
КОЛХОЗА-ПЛЕМЗАВОДА «РОССИЯ»)**

ТОМ 1

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Заказчик:** Магеррамов Рауф Зейналович

**Договор:** №08-26/25-01 от 26.08.2025 г  
**Подрядчик:** ООО «ГАРАНТИЯ», 346350, Россия, Ростовская область, г. Красный Сулин, ул. Metallургов, 25, комната 14а.

**Шифр:** 002/26-ПТТ-ОЧ

Генеральный директор



Я.В.Кравченко

г. Красный Сулин  
2026 год

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

№ п/п	Наименование документа
1	Том 1. Основная часть проекта планировки территории.
2	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

В соответствии с п. 2 Статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

В рамках разработки документации по планировке не производится образование и изменение границ земельных участков; установление, изменение, отмена красных линий не производится. Таким образом, разработка проекта межевания в рамках разработки данной проектной документации не требуется.

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>1 ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>2 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>5</b>
<b>3 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>6</b>
<b>4 ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>7</b>
4.1 Краткая характеристика территории в границах проекта планировки .....	7
4.2 Положения об очередности планируемого развития территории .....	9
<b>5 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>11</b>
5.1 Красные линии .....	11

## 1 ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с Договором №08-26/25-01 от 26.08.2025 г. выполнены работы по подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации и на основании Земельного Кодекса РФ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения дальнейшего развития территорий и их последующего перевода из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в целях размещения объектов промышленного и коммунально-складского назначения.

Основанием для разработки проекта планировки территории:

1. Договором на выполнение работ №08-26/25-01 от 26.08.2025 г.
2. Постановление Администрации Краснокутского сельского поселения №82 от 25.08.2025 г. «О разработке проекта планировки земельных участков расположенных по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское поселение, территория бывшего колхоза-племзавода «Россия».

3. Правоустанавливающих документов:

– выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 09.01.2025 г. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости: кадастровый номер 61:28:0600002:2198, правообладатель: Магеррамов Рауф Зейналович, собственность №61:28:060000:2198-61/183/2025-1 от 09.01.2025 г.;

## **2 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Необходимо разработать документацию по планировке территории в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Целью разработки проекта планировки является определение мест размещения объектов капитального строительства предназначенных для объектов придорожного сервиса с целью обеспечения дальнейшего устойчивого развития территорий, а также для последующего перевода земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 в границах которого осуществляется разработка проекта, из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Задачей разработки документации по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 является определение местоположения зон, предназначенных для размещения объектов капитального строительства и выделение элементов планировочной структуры.

### **3 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

В процессе подготовки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые акты:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2016 «СНИП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4. Проект Генерального плана Краснокутского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области.
5. Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Краснокутское сельское поселение».
6. Постановление Администрации Краснокутского сельского поселения №82 от 25.08.2025 г. «О разработке проекта планировки земельных участков расположенных по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское поселение, территория бывшего колхоза-племзавода «Россия».

## 4 ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 4.1 Краткая характеристика территории в границах проекта планировки.

Проект планировки территории разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной территории для размещения объектов капитального строительства.

В границах проектирования предусматривается размещение объектов придорожного сервиса (гостиниц, столовой, кафе, стоянки).

Согласно Генерального плана Краснокутского сельского поселения Октябрьского района границы проекта планировки расположены в функциональной зоне «Зона объектов транспортного обслуживания».

Территория в границах проекта планировки расположена в восточной части Краснокутского сельского поселения Октябрьского района.

Ближайшие населенные пункты п. Интернациональный Краснокутского сельского поселения и г. Шахты.

Территория, подлежащей планировке совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198, площадь проектирования составляет 31524 кв.м.

**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:**

Площадь земельного участка <b>31524 м<sup>2</sup></b>		
Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	475782,82	2234324,39
2	475782,06	2234420,85
3	475662,12	2234416,75
4	475453,09	2234410,99
5	475453,85	2234315,33
6	475637,86	2234320,40
7	475662,88	2234321,09
1	475782,82	2234324,39

Категория земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 – Земли сельскохозяйственного назначения.

Территория в границах проекта планировки граничит:

- с северной стороны с автомобильной дорогой общего пользования «Въезд в г. Шахты от автомагистрали М-4 «Дон»;
- с восточной стороны граничит с земельным участком с кадастровым

номером 61:28:0600002:1740;

– с восточной и юго-восточной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 61:28:0600002:2101;

– с западной стороны граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 61:28:0600002:1510 и 61:28:0600002:1509.

В соответствии с Проектом Правил землепользования и застройки муниципального образования «Краснокутское сельское поселение» участок с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 располагается в Зоне объектов транспортного обслуживания (Т).

Согласно Проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Краснокутское сельское поселение» в территориальной зоне «Зона объектов транспортного обслуживания (Т)» минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

#### 4.2 Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка / кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты придорожного сервиса							
1	-	1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиница)	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
2	-	1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиница)	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
3	-	1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиница)	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
4	-	1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиница)	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
5	-	1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиница)	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
6	-	1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиница)	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
7	-	1	Объекты для обеспечения	I	II	-	Образование земельного участка не

			дорожного отдыха (гостиница)				требуется.
8	-	2	Кафе	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
9	-	3	Столовая	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
10	-	4	Туалет/душ	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.
11	-	4	Туалет/душ	I	II	-	Образование земельного участка не требуется.

Проектом предусматривается освоение территории в два этапа (проектирование и строительство). Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанных на дальнейших стадиях проектирования. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственника земельного участка.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).

## **5 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

### **5.1 Красные линии**

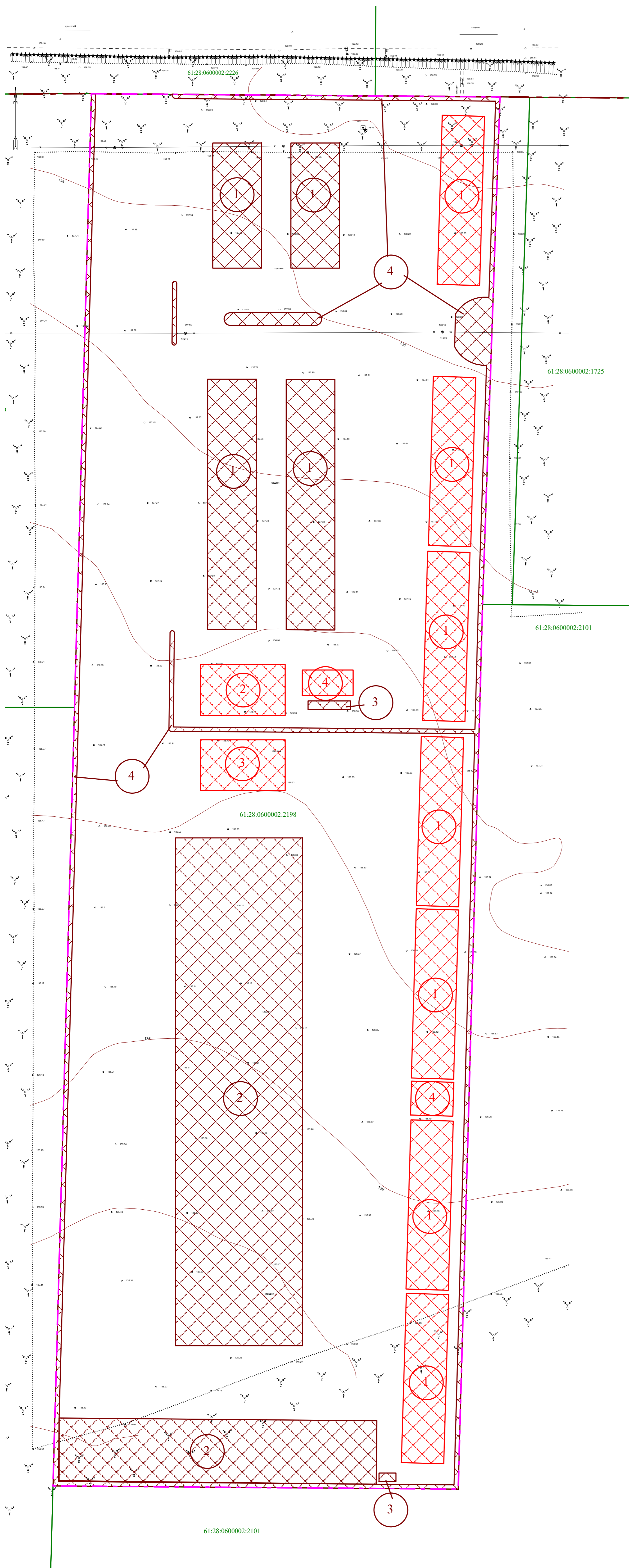
В проекте планировки территории существующие красные линии отсутствуют.

Проектом планировки не планируется установление красных линий в границах проекта планировки.



**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:28:0600002:2198, РАСПОЛОЖЕННОГО: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, КРАСНОКУТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ТЕРРИТОРИЯ БЫВШЕГО КОЛХОЗА-ПЛЕМЗАВОДА «РОССИЯ»)**

**Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых объектов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500**



Условные обозначения:

- Границы проекта планировки территории
- Границы населенного пункта
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 1 - Номер объекта капитального строительства, планируемого к размещению
- Границы зон элементов планировочной структуры
- 1 - Номер зоны элементов планировочной структуры

**Спецификация объектов планируемых к размещению**

№ зоны	Объект	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиницы)	2800
2	Кафе	240
3	Столовая	240
4	Туалет/душ	152

**Спецификация планируемых элементов планировочной структуры**

№ зоны	Объект	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Стоянка автомобилей	2041
2	Платная стоянка автомобилей	4717
3	Площадка для сбора ТБО	28
4	Элементы благоустройства (озеленение)	1117

**Координаты границ проекта планировки территории**

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	475782,82	2234324,39
2	475782,06	2234420,85
3	475662,12	2234416,75
4	475453,09	2234410,99
5	475453,85	2234315,33
6	475637,86	2234320,40
7	475662,88	2234321,09
1	475782,82	2234324,39

Границы проекта планировки территории совпадают с границами земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198.



Российская Федерация  
Ростовская область  
Октябрьский район  
Муниципальное образование «Краснокутское сельское поселение»  
Администрация Краснокутского сельского поселения

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

25.08.2025

№ 82

х. Красный Кут

О разработке проекта планировки земельных участков расположенных по адресу : Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское поселение территория бывшего колхоза-племзавода «Россия»

Рассмотрев заявление Магеррамова Р. З., руководствуясь ст.42,43,45,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2023 г № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Уставом муниципального образования «Краснокутского сельского поселения»,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Разрешить подготовку проекта планировки земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 площадью 31 524 кв.м., местоположение: Ростовская область, Октябрьский район, территория бывшего колхоза-племзавода «Россия.
- 2.Обязать собственника земельного участка:
  - 2.1 В соответствии с техническим заданием выполнить разработку проекта планировки территории площадью 31524 кв. м.
  - 2.2 Представить разработанную проектную документацию в отдел архитектуры и сопровождения проектов Администрации Октябрьского района для согласования.
3. Настоящее Постановление разместить на официальном сайте Администрации Краснокутского сельского поселения [www.krasnokutskoe.ru](http://www.krasnokutskoe.ru), и в газете «Сельский вестник».
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Администрации  
Краснокутского  
сельского поселения



В. Н. Огнев

## ДОГОВОР № 08-26/25-01

г. Красный Сулин

«26» августа 2025 г.

Магеррамов Рауф Зейналович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и ООО «ГАРАНТИЯ» в лице генерального директора Кравченко Якова Владимировича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора, цена договора и порядок расчётов.**

«Заказчик» поручает выполнить и обязуется оплатить, а «Исполнитель» принимает на себя, выполнение работ по выполнению документации по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198, расположенного: Ростовская область, Октябрьский р-н, с/п Краснокутское, территория бывшего колхоза-племзавода «Россия». Стоимость работ составляет 200 000 (двести тысяч) рублей 00 копеек. Оплата производится в размере 100 % стоимости до начала работ по счету, выставленному «Исполнителем».

### **2. Обязанности сторон.**

- 2.1. «Исполнитель» обязан:
  - 2.1.1. Выполнять работы в соответствии с заданием и исходными данными «Заказчика».
  - 2.1.2. Дать разъяснения, консультации, рекомендации «Заказчику» по предмету настоящего Договора.
- 2.2. «Заказчик» обязан:
  - 2.2.1. Предоставить документы, необходимые для проведения работ.
  - 2.2.2. Оказывать содействие «Исполнителю» при выполнении им своих обязательств по настоящему Договору.
  - 2.2.3. Выплатить «Исполнителю» установленную цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
  - 2.2.4. В случае нарушения срока предоставления документов, указанный в разделе 1 настоящего Договора, «Заказчик» вправе требовать от «Исполнителя» уплаты неустойки в виде пени в размере 0,05% (ноль целых пять сотых) от суммы по Договору за каждый день календарный день просрочки с момента исполнения обязательств.

### **3. Порядок сдачи-приемки работ.**

- 3.1. Перечень документов, подлежащих оформлению и сдаче «Исполнителем», прием и оценка выполненных работ «Заказчиком» осуществляется в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.2. Передача «Исполнителем» подготовленных документов и работ «Заказчику» удостоверяется актом сдачи-приемки работ.
- 3.4. В случае мотивированного отказа «Заказчика» от приемки работ сторонами составляется двухсторонний акт с указанием перечня необходимых доработок.
- 3.5. Если в процессе выполнения работы выявится нецелесообразность ее дальнейшего выполнения, стороны обязаны в 5-дневный срок известить друг друга об ее приостановлении и в 15-дневный срок рассмотреть вопрос о целесообразности продолжения работ.
- 3.6. Датой для наступления взаимных расчетов считается момент письменного извещения одной из сторон о прекращении работ, предусмотренных настоящим договором.

### **4. Ответственность сторон.**

- 4.1. В случае несвоевременного перечисления «Заказчиком» стоимости работ, срок их продлевается «Исполнителем» на время задержки указанного перечисления.
- 4.2. При обнаружении недостатков в выполненных работах (этапах) «Исполнитель» обязан безвозмездно их устранить.
- 4.3. При неисполнении своих обязательств по Договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
- 4.4. В случае наступления обстоятельств, за которые ни одна из сторон не отвечает, (форс-мажор), стороны руководствуются в своих действиях законодательством Российской Федерации.
- 4.5. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе «Заказчика» и причинам, независящим от «Исполнителя», а также при невыполнении «Заказчиком» обязательств по настоящему

- договору, выплаченная «Исполнителю» сумма возврату не подлежит.
- 4.6. Результатом выполнения работ по данному договору является документация по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198, расположенного: Ростовская область, Октябрьский р-н, с/п Краснокутское, территория бывшего колхоза-племзавода «Россия».

**5. Дополнительные условия.**

- 5.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются по правилам и в порядке действующего Гражданского Кодекса Российской Федерации.

**6. Срок действия Договора и юридические адреса сторон.**

- 6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного расчета между сторонами при условии: своевременного исполнения «Заказчиком» условий, указанных в разделе 2.2.3 настоящего договора; своевременного исполнения «Исполнителем» условий, указанных в разделе 1 и в разделе 2, п. 2.1.1.

**7. Банковские реквизиты, адреса и подписи сторон.**

**Магеррамов Рауф Зейналович**

**ООО «ГАРАНТИЯ»**

Адрес:  
Ростовская область, г. Шахты, пер.  
Комиссаровский, д. 50  
Паспорт 6019 783914,  
Выдан 12.02.2022 г. ГУ МВД России по Ростовской  
области

Адрес:  
346350 Россия, Ростовская область, г. Красный Сулин ул.  
Металлургов 25, КОМ. 14-А  
Расчетный счет 40702810852090040008  
в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
г. Ростов-на-Дону  
ОРГРН 1106177001072  
ИНН 6148559747  
КПП 614801001  
Тел.: 89604448890  
e-mail: yasha-1@yandex.ru



/Магеррамов Р.З./

Генеральный директор  
ООО «ГАРАНТИЯ»



/Я.В. Кравченко/

Иска из Единого государственного реестра недвижимости внесены следующие сведения:

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	61:28:0600002:2198		
Номер кадастрового квартала:	61:28:0600002		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское поселение, территория бывшего колхоза им.авиатора "Россия"		
Площадь, м2:	31524 +/- 51		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных и предлагаемых земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования пропашных		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучитель выписки:	Матвеев Роман Раиф Зейналович		

Личный специалист-эксперт	Документ № 101/2025/УСД Серийный номер серии "Электронной Подпись" Выдана: 09.01.2025 11:25:09 Регистрация: 09.01.2025 11:25:09	Пронин Илья Олегович Идентификационный номер налогоплательщика: 590226432185801	Митускина Н. Н.
Личное наименование должности	Комму. выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Выдана: 09.01.2025 11:25:09 Регистрация: 09.01.2025 11:25:09	Иванов Илья Олегович Идентификационный номер налогоплательщика: 590226432185801	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2      Всего листов раздела 2: 2      Всего листов тов. 3      Всего листов выписки: 4

09.01.2025г.      Кадастровый номер: 61:28:0600002:2198

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Малерамов Раиф Зафиатович, 26.01.2006, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 158-256-02675 Паспорт гражданина РФ серия 60 19 №783914, выдан 12.02.2020, ГУ МВД России по Ростовской области 346500, обл. Ростовская, г. Шахмат, пер. Комиссаровский, д. 50 данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Собственность 61:28:0600002:2198-61/183/2025-1 09.01.2025 11:26:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка (без передаточного акта), выдан 12.08.2024 Договор купли-продажи земельного участка (без передаточного акта), выдан 12.08.2024
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

главный специалист-эксперт	Документ № 09.01.2025 Серийный номер серии "ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬ" 09.01.2025 11:26:15 и, календарь и картографич. Ростовской области	Пронин Илья Владимирович 5902926432185801	Министр Н. И.
полное наименование юридического лица	Муниципальное автономное учреждение "Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг г. Шахмат"	Дата: 09.01.2025 11:26:15	инициалы, фамилия



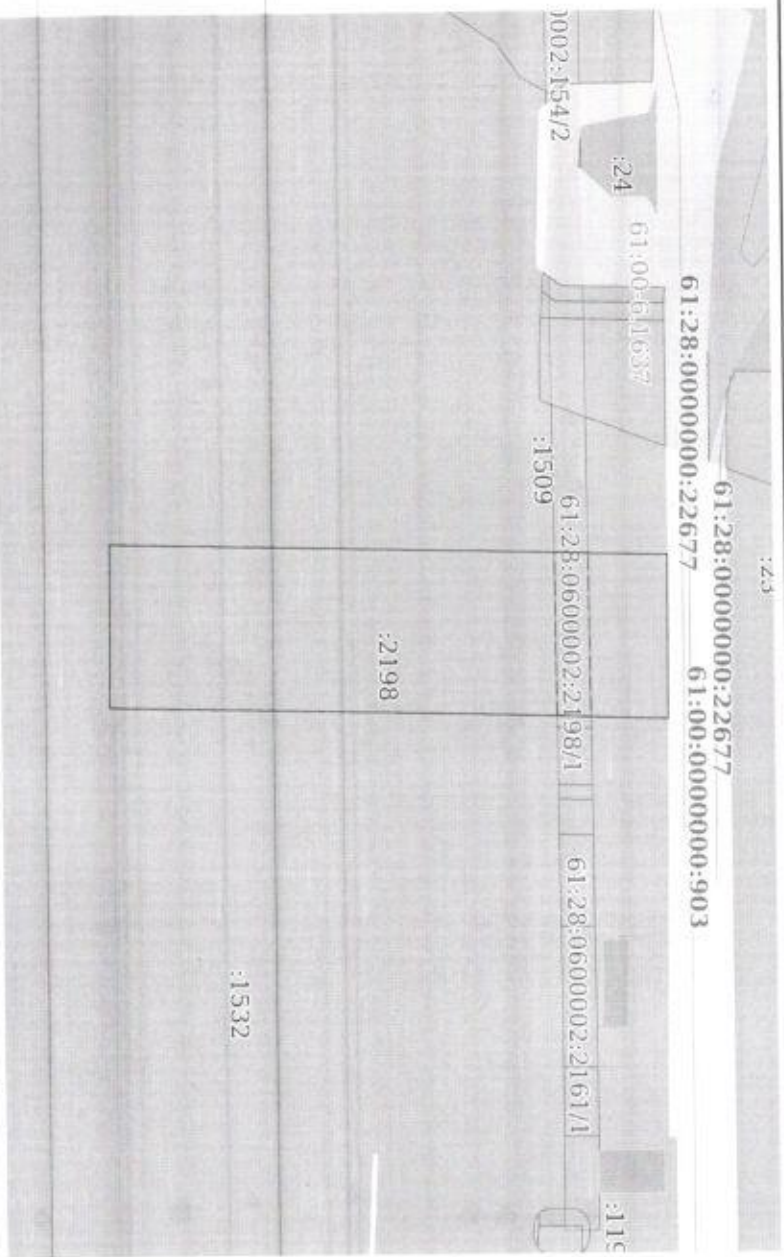
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

09.01.2025. Кадастровый номер: 61:28:0600002:2198

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000. Основные обозначения:

главный специалист-эксперт	Документ по плану участка, документ подписан Серийный номер серии "ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ" № 5902926432185801	Иронькой подлинсько	Минускина Н. Н.
полное наименование должности	Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области	Видовое федеральное агентство государственной статистики и картографии по Ростовской области	инициала, фамилия

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
61:28:0600002:2198, РАСПОЛОЖЕННОГО: РОСТОВСКАЯ  
ОБЛАСТЬ, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, КРАСНОКУТСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ТЕРРИТОРИЯ БЫВШЕГО  
КОЛХОЗА-ПЛЕМЗАВОДА «РОССИЯ»)**

ТОМ 2

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Заказчик:** Магеррамов Рауф Зейналович

**Договор:** №08-26/25-01 от 26.08.2025 г  
**Подрядчик:** ООО «ГАРАНТИЯ», 346350, Россия, Ростовская область, г. Красный Сулин, ул. Metallургов, 25, комната 14а.  
**Шифр:** 002/26-ПТТ-МО

Генеральный директор



Я.В.Кравченко

г. Красный Сулин  
2026 год

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа</b>
1	Том 1. Основная часть проекта планировки территории.
2	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>4</b>
<b>2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ ПЛАНИРОВКЕ .....</b>	<b>5</b>
2.1 ПРИРОДНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ .....	5
2.2 ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД.....	6
2.3 ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА .....	6
2.4 ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ .....	6
2.4.1 Водоснабжение.....	6
2.4.2 Водоотведение.....	7
2.4.3 Газоснабжение .....	7
2.4.4 Электроснабжение .....	7
2.4.5 Связь.....	7
<b>3 ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>8</b>
<b>4 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>9</b>
4.1 КРАСНЫЕ ЛИНИИ.....	9
4.2 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ .....	9
4.3 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ .....	11
<b>5 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.....</b>	<b>12</b>
5.1 ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА.....	12
5.2 ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ .....	15
5.3 ГРАЖДАНСКАЯ ОБОРОНА .....	16

## **1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

В процессе подготовки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые акты:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2016 «СНИП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4. Проект Генерального плана Краснокутского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области.
5. Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Краснокутское сельское поселение».
6. Постановление Администрации Краснокутского сельского поселения №82 от 25.08.2025 г. «О разработке проекта планировки земельных участков расположенных по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское поселение, территория бывшего колхоза-племзавода «Россия».

## 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ ПЛАНИРОВКЕ

### 2.1 Природная характеристика территории

Земельный участок с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 расположен в восточной части Краснокутского сельского поселения Октябрьского района.

Климатический район строительства Шв согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология».

В данном районе характерны малоснежная, холодная зима с сильными ветрами, жаркое, сухое лето, резкие колебания суточных и сезонных температур, незначительное количество атмосферных осадков, повышенное испарение и низкая относительная влажность.

Осенью продолжительное время сохраняется сухая и теплая погода. Метеорологические данные района строительства:

- средняя месячная и годовая температура воздуха:

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-8,1	-7,4	-2,0	8,4	15,8	19,6	22,0	21,0	14,9	7,2	0,9	-4,6	7,3

- абсолютная минимальная температура воздуха.....-33 °С
- абсолютная максимальная температура воздуха.....+40°С
- средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца..+29,1 °С
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца.....85%
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца.....58%
- количество осадков за ноябрь –март.....219 мм
- количество осадков за апрель – октябрь.....336 мм
- суточный максимум осадков.....100мм
- преобладающее направление ветра за декабрь – февраль..... В
- преобладающее направление ветра за июнь – август.....В
- максимальная глубина промерзания грунтов.....1,00 м

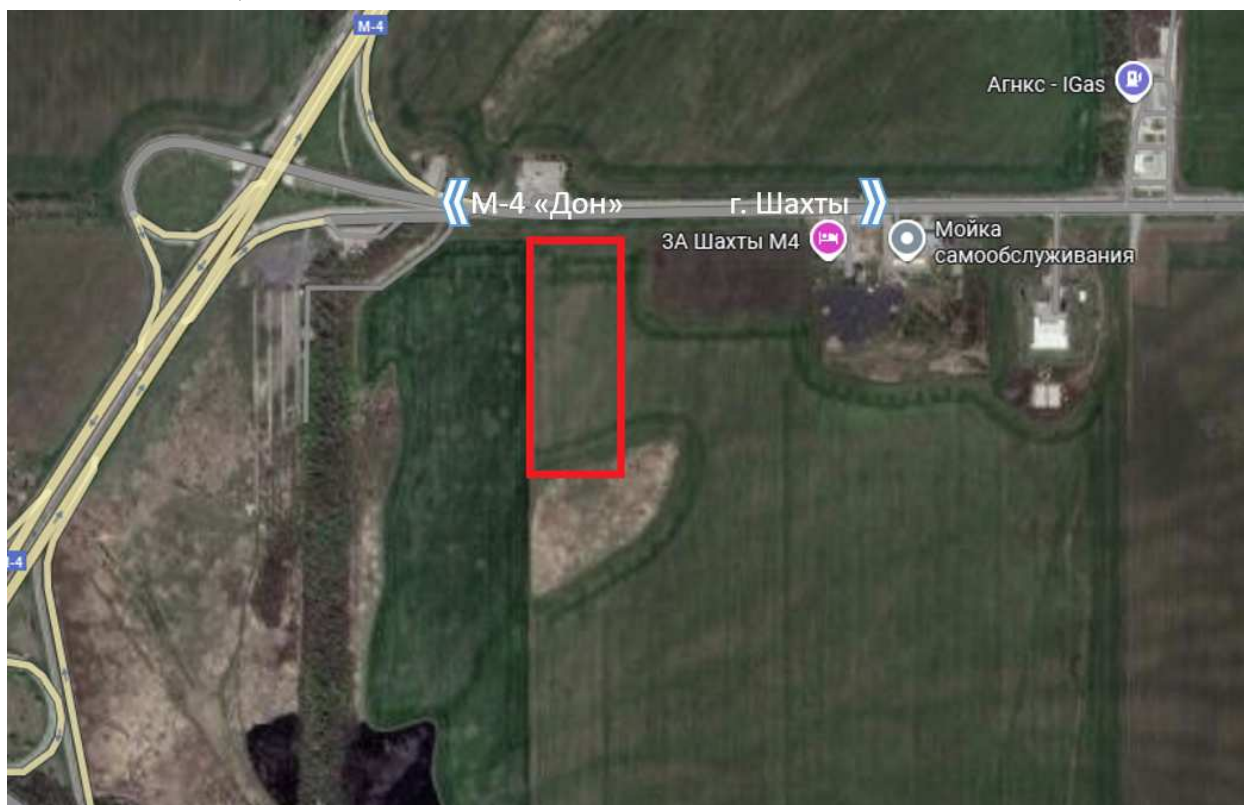
Опасных геологических и гидрогеологических процессов в районе проектируемого строительства не происходит. Здесь также отсутствуют специфические грунты (засоленные, заболоченные и др.).

## 2.2 Жилищный фонд

Территория границы проекта планировки расположена за пределами черты населенного пункта. В границах проекта планировки – жилой фонд отсутствует. Ближайшие населенные пункты п. Интернациональный Краснокутского сельского поселения и г. Шахты.

## 2.3 Транспортная инфраструктура

Выезд с земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 осуществляется на асфальтированную дорогу общего пользования «Въезд в г. Шахты от автомагистрали М-4 «Дон». В 0,25 км расположен выезд на автомобильную дорогу федерального назначения «00 ОП ФЗ М-4» (согласно Перечня автомобильных дорог общего пользования федерального значения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации №928 от 17.11.2010 г.).



## 2.4 Инженерное обеспечение

### 2.4.1 Водоснабжение

Сведения о наличии существующих или планируемых сетей отсутствуют.

#### **2.4.2 Водоотведение**

Сведения о наличии существующих или планируемых сетей отсутствуют.

#### **2.4.3 Газоснабжение**

Сведения о наличии существующих или планируемых сетей отсутствуют.

#### **2.4.4 Электроснабжение**

Согласно Топографической съемке в северной части земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 расположена линия электропередачи 10 кВ.

#### **2.4.5 Связь**

Согласно ответа ПАО «ВымпелКом» инженерные сети в ведении отсутствуют.

### **3 ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В рамках проекта планировки производится выделение зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

<b>№ зоны</b>	<b>Объект</b>	<b>Количество</b>	<b>Максимальная площадь планируемой застройки, м<sup>2</sup></b>
1	Объекты для обеспечения дорожного отдыха (гостиницы)	7	2800
2	Кафе	1	240
3	Столовая	1	240
4	Туалет/душ	2	152

Границы данных зон расположены в функциональной зоне – **Зона объектов транспортного обслуживания.**

## **4 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

### **4.1 Красные линии**

Согласно проекта планировки красные линии не устанавливаются.

### **4.2 Зоны с особыми условиями использования территорий**

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития, является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования территорий определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависят планировочная структура, условия развития селитебных территорий или промышленных зон.

**Зоны с особыми условиями использования территории, расположенные на проектируемой территории:**

<b>№ п/п</b>	<b>Реестровый номер</b>	<b>Назначение объекта</b>
1	61:28-6.255	Охотничье угодье Марьевское, расположенное по адресу: Ростовская область, Октябрьский район
2	61:59-6.908	Охранная зона воздушной линии эл.передач, расположенная Ростовская обл., г. Шахты, от Ш12 до западного шурфа быв. ш. "Нежданная", до вентиляционного ствола №2 быв. ш. "Майская

Право собственности физических лиц, юридических лиц на земельные участки и иные права на землю в границах охотничьих угодий ограничиваются в соответствии с настоящим Федеральным законом «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов» 24.07.2009 N 209-ФЗ.

На землях и земельных участках, которые расположены в границах охотничьих угодий и не предоставлены в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, заключившим охотхозяйственные соглашения, осуществляется охота в соответствии с охотхозяйственными соглашениями.

В соответствии с постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. №160 – в охранных зонах (далее-ОЗ) запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу

объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и(или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физ. или юр. лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи (далее-ВЛЭ) посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ;

б) размещать любые объекты и предметы(материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электросетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах ОЗ вводных и распределительных устройств, подстанций, ВЛЭ, а также в ОЗ кабельных линий электропередачи (далее-КЛЭ);

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в ОЗ подземных КЛЭ).

В ОЗ, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в ОЗ ВЛЭ);

в) использовать (запускать)любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в ОЗ ВЛЭ);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в ОЗ подводных КЛЭ);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в ОЗ ВЛЭ).

В пределах ОЗ без письменного решения о согласовании сетевых организаций юр. и физ. лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в ОЗ подводных КЛЭ);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в ОЗ ВЛЭ);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 м. (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м.), а также планировка грунта (в ОЗ подземных КЛЭ);

з) полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в ОЗ ВЛЭ);

и) полевые с/х работы с применением с/х машин и оборудования высотой более 4 м (в ОЗ ВЛЭ) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в ОЗ КЛЭ).

#### **4.3 Объекты культурного наследия**

Согласно сведений, содержащихся в ЕГРН, в границах территории объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия в границах земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 отсутствуют.

Геологические изыскания в границах проекта планировки территории не производились.

## **5 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ**

Согласно ГОСТ Р 22.0.02-94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Термины и определения основных понятий», чрезвычайная ситуация (ЧС) - это обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Различают чрезвычайные ситуации по характеру источника (природные, техногенные, биолого-социальные и военные) и по масштабам (локальные, местные, территориальные, региональные, федеральные и трансграничные).

Источниками чрезвычайных ситуаций являются: опасное природное явление, авария или опасное техногенное происшествие, широко распространенная инфекционная болезнь людей, сельскохозяйственных животных и растений, а также применение современных средств поражения, в результате чего произошла или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, проводятся заблаговременно. Планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций.

### **5.1 Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера**

Чрезвычайная ситуация природного характера – это неблагоприятная обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате опасного природного явления, которое может повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью, материальные потери и нарушения условий жизнедеятельности населения.

Исходя из причин (условий) возникновения, их делят на:

1. ГЕОФИЗИЧЕСКИ ОПАСНЫЕ ЯВЛЕНИЯ (землетрясения; извержения вулканов);

2. ГЕОЛОГИЧЕСКИ ОПАСНЫЕ ЯВЛЕНИЯ (оползни; сели; обвалы, осыпи; лавины; склоновый смыв; просадка лессовых пород; просадка (провал) земной поверхности в результате карста; абразия, эрозия; пыльные бури);

3. МЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЕ И АГРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЕ ОПАСНЫЕ ЯВЛЕНИЯ (бури (9-11 баллов); ураганы (12-15 баллов); смерчи, торнадо; шквалы; вертикальные вихри; крупный град; сильный дождь (ливень); сильный снегопад; сильный гололед; сильный мороз, сильная метель; сильная жара; сильный туман; засуха; суховей; заморозки);

4. МОРСКИЕ ГИДРОЛОГИЧЕСКИЕ ОПАСНЫЕ ЯВЛЕНИЯ (тропические циклоны (тайфуны); цунами; сильное волнение, шторм (более 5 баллов); сильное колебание уровня моря; сильный тягун в портах; ранний ледяной покров и припай; напор льдов, интенсивный дрейф льдов; непроходимый (труднопроходимый) лед; обледенение судов и портовых сооружений; отрыв прибрежных льдов);

5. ГИДРОЛОГИЧЕСКИЕ ОПАСНЫЕ ЯВЛЕНИЯ (высокие уровни воды (наводнения); половодье; дождевые паводки; заторы и зажоры; ветровые нагоны; низкие уровни воды; ранний ледостав и появление льда на судоходных водоемах);

6. ПРИРОДНЫЕ ПОЖАРЫ (лесные пожары; пожары степных и хлебных массивов; торфяные пожары подземные пожары горючих ископаемых);

7. ИНФЕКЦИОННАЯ ЗАБОЛЕВАЕМОСТЬ ЛЮДЕЙ (единичные случаи экзотических и особо опасных инфекционных заболеваний; групповые случаи опасных инфекционных заболеваний; эпидемическая вспышка опасных инфекционных заболеваний; эпидемия; пандемия).

Техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Техногенные чрезвычайные ситуации могут возникать на основе событий техногенного характера вследствие конструктивных недостатков объекта (сооружения, комплекса, системы, агрегата и т.д.), изношенности оборудования, низкой квалификации персонала, нарушения техники безопасности в ходе эксплуатации объекта.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера на территории муниципального образования классифицируются в соответствии с ГОСТ Р

22.0.07-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники техногенных чрезвычайных ситуаций. Классификация и номенклатура поражающих факторов и их параметров».

Поражающие факторы источников техногенных ЧС классифицируют по генезису (происхождению) и механизму воздействия.

Поражающие факторы источников техногенных ЧС по генезису подразделяют на факторы:

- прямого действия или первичные;
- побочного действия или вторичные.

Первичные поражающие факторы непосредственно вызываются возникновением источника техногенной ЧС.

Вторичные поражающие факторы вызываются изменением объектов окружающей среды первичными поражающими факторами.

Поражающие факторы источников техногенных ЧС по механизму действия подразделяют на факторы:

- физического действия;
- химического действия.

К поражающим факторам физического действия относят:

- воздушную ударную волну;
- волну сжатия в грунте;
- сейсмозрывную волну;
- волну прорыва гидротехнических сооружений;
- обломки или осколки;
- экстремальный нагрев среды;
- тепловое излучение;
- ионизирующее излучение.

К поражающим факторам химического действия относят токсическое действие опасных химических веществ.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций обуславливается системой следующих мероприятий:

- технический мониторинг инженерных систем;
- своевременное оповещение и эвакуация людей из зоны катастрофического затопления;
- предотвращение несанкционированного вмешательства в деятельность предприятий, ограничение доступа к системам жизнеобеспечения, охрана объектов;
- соблюдение противопожарных разрывов между зданиями и строениями, особенно IV и V степени огнестойкости.

При строительстве жилых и общественных зданий, объектов гражданского строительства необходимо выполнение требований СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» и противопожарных нормативных документов:

- СНиП 21.01.97\* «Противопожарная безопасность зданий и сооружений»;
- НПБ 105-03 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- ПУЭ 7 изд. «Правила устройства электроустановок».

Инженерная инфраструктура должна быть обеспечена дополнительными мероприятиями, способствующими надежности функционирования. Емкость объектов первичного обслуживания в населенных пунктах сельского поселения должна соответствовать жизнеобеспечению численности населения с учетом данных Управления ГО и ЧС.

## **5.2 Противопожарная безопасность**

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории чаще всего, возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» к опасным факторам пожара, воздействующим на людей и имущество, относятся:

- пламя и искры;
- тепловой поток;
- повышенная температура окружающей среды;
- повышенная концентрация токсичных продуктов горения и термического разложения;
- пониженная концентрация кислорода;
- снижение видимости в дыму.

К сопутствующим проявлениям опасных факторов пожара относятся:

- осколки, части разрушившихся зданий, сооружений, строений, транспортных средств, технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;

- радиоактивные и токсичные вещества и материалы, попавшие в окружающую среду из разрушенных технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- вынос высокого напряжения на токопроводящие части технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- опасные факторы взрыва, происшедшего вследствие пожара;
- воздействие огнетушащих веществ.

Оценка обеспеченности территории объектами пожарной охраны проводится в соответствии с НПБ 101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны», а также с Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ.

### **5.3 Гражданская оборона**

Планирование мероприятий гражданской обороны включает оперативное планирование, которое является составной частью подготовки и ведения гражданской обороны и имеет основной целью обеспечение организованного перевода гражданской обороны с мирного на военное время, проведения мероприятий по защите населения, его первоочередному жизнеобеспечению и повышению устойчивости функционирования объектов экономики в военное время, поддержанию в готовности систем управления, связи и оповещения, а также по созданию группировок сил и средств для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ в возможных очагах поражения и их всестороннего обеспечения.

В обязательном порядке разрабатываются План гражданской обороны и защиты населения Российской Федерации, планы гражданской обороны федеральных органов исполнительной власти, планы гражданской обороны и защиты населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, планы гражданской обороны организаций.

План гражданской обороны и защиты населения (план гражданской обороны) представляет собой комплекс документов, в которых на основе оценки возможной обстановки детализируется решение соответствующего руководителя гражданской обороны по реализации мероприятий ГО, действиям органов управления и сил гражданской обороны, намечаются целесообразные способы и последовательность выполнения важнейших оперативных задач, порядок взаимодействия, организации всех видов обеспечения и управления мероприятиями гражданской обороны.

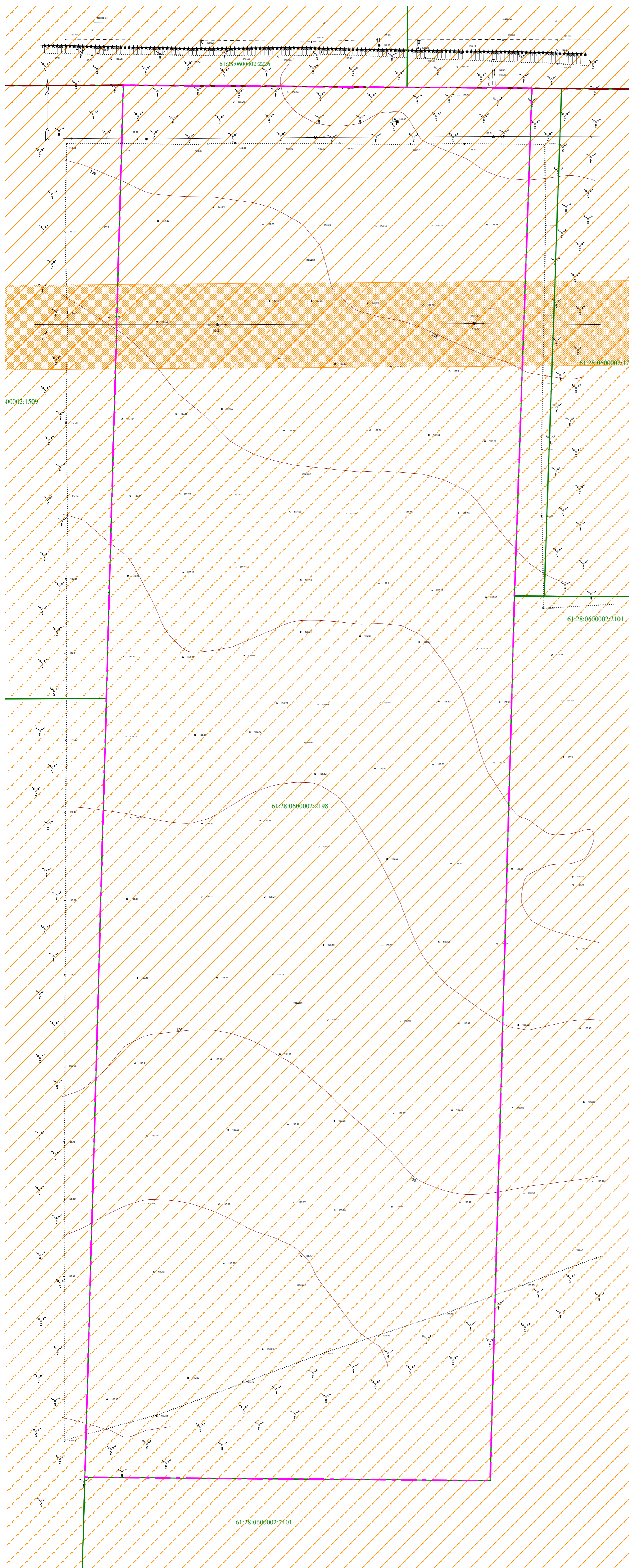
План гражданской обороны и защиты населения Российской Федерации разрабатывается на основе единых подходов к отражению возможных

вооружённых агрессий в рамках подготовки Плана обороны Российской Федерации. Наиболее вероятный сценарий ведения военных действий на территории Российской Федерации предусматривает применение по объектам тыла только обычных, специальных или высокоточных неядерных боеприпасов, имеющихся на вооружении вероятного противника.

В основу Плана гражданской обороны и защиты населения Российской Федерации заложены базовые сценарии ведения войн и вооружённых конфликтов, согласованные с Генеральным штабом Вооружённых сил Российской Федерации. Впервые в практике планирования оценка возможной обстановки была возложена на территориальные органы МЧС России. Это обусловлено тем, что грамотно выбрать объекты, разрушение которых окажет существенное влияние на условия жизнеобеспечения региона и устойчивость его функционирования, можно только зная реальную обстановку на данной территории. Исходя из данного порядка планирования мероприятий гражданской обороны издан приказ МЧС России от 16.03.2012 № 70, на основе которого органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и федеральные органы исполнительной власти разрабатывают планы гражданской обороны и защиты населения (планы гражданской обороны).

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:28:0600002:2198, РАСПОЛОЖЕННОГО: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, КРАСНОКУТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ТЕРРИТОРИЯ БЫВШЕГО КОЛХОЗА-ПЛЕМЗАВОДА «РОССИЯ»)**

**Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500**



Условные обозначения:

- Границы проекта планировки территории
- Границы населенного пункта
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории:

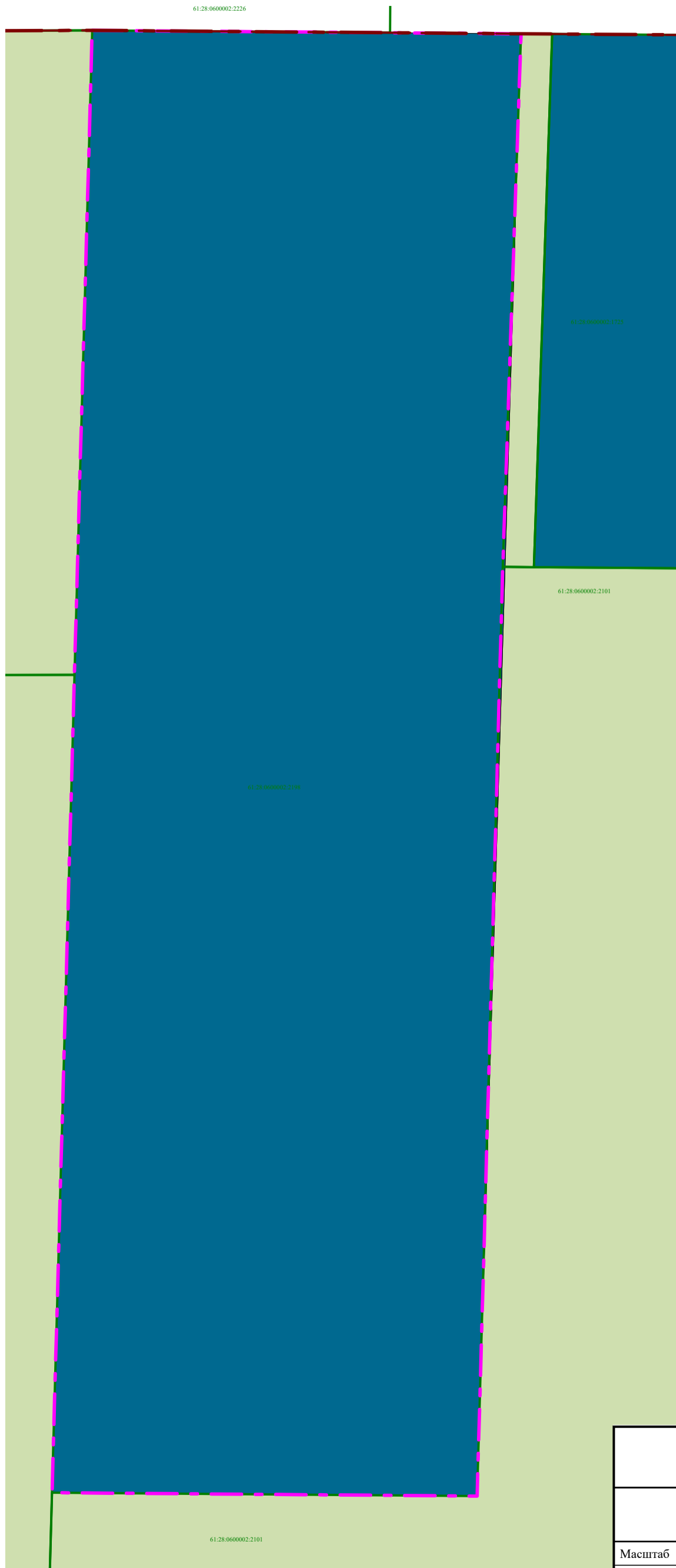
- 61:28-6.255 - Охотничье угодье Марьевское, расположенное по адресу: Ростовская область, Октябрьский район
- 61:59-6.908 - Охранная зона воздушной линии эл.передач, расположенная Ростовская обл., г. Шахты, от ШП2 до западного шурфа быв. ш. "Нежданная", до вентиляционного ствола №2 быв. ш. "Майская"

Согласно сведений, содержащихся в ЕГРН, в границах территории объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия в границах земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 отсутствуют. Геологические изыскания в границах проекта планировки территории не производились.




ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)			
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МАТЕРИАЛЫ ПО ОБСНОВАНИЮ			
Масштаб	М 1:500	Директор	Кравченко Я. В.
Шифр проекта	002/26-ИПТ-МО	Главный инженер	Сычкова Н.А.
Дата			Подпись Лист 1

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:28:0600002:2198, РАСПОЛОЖЕННОГО: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, КРАСНОКУТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ТЕРРИТОРИЯ БЫВШЕГО КОЛХОЗА-ПЛЕМЗАВОДА «РОССИЯ»)**



Карта планировочной структуры, М 1:2000



Условные обозначения:

-  - Границы проекта планировки территории
-  - Границы населенного пункта
-  - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Функциональные зоны, согласно Проекта Генерального плана Краснокутского сельского поселения:

-  - Зона транспортной инфраструктуры
-  - Зона сельскохозяйственных угодий

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)

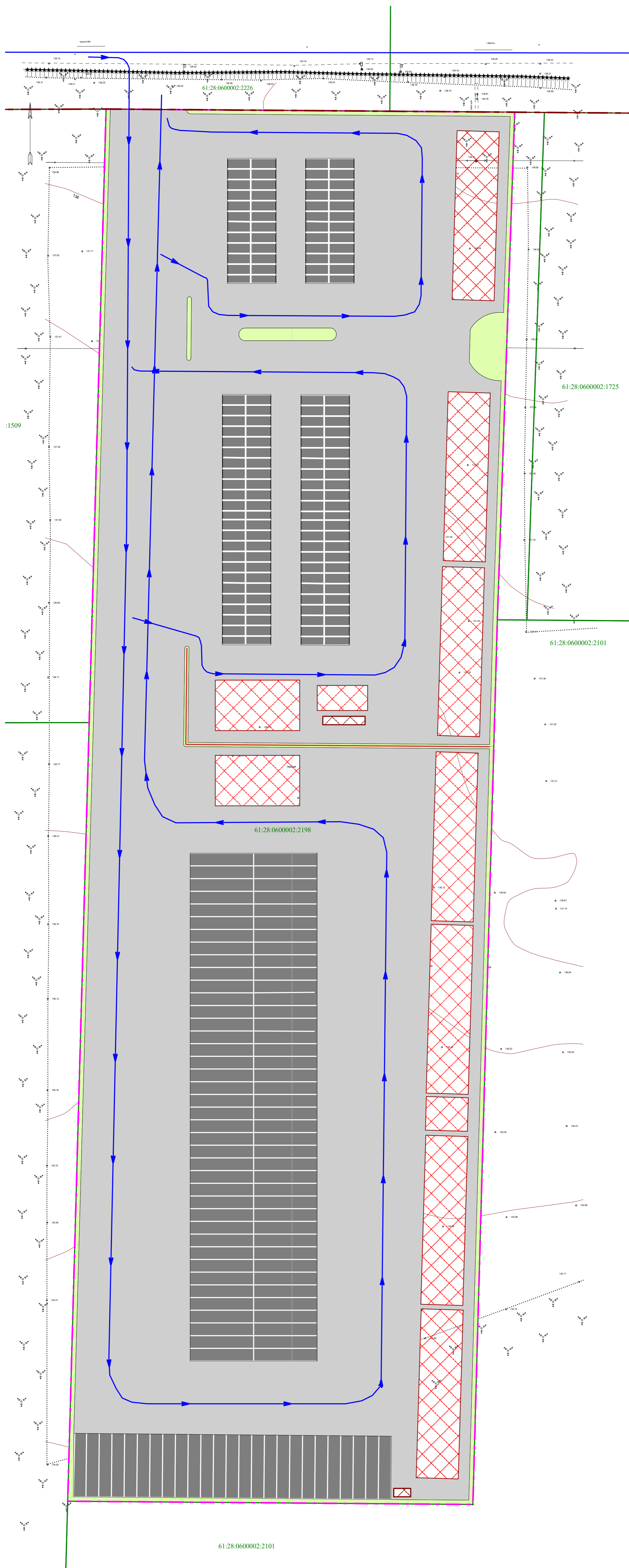


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Масштаб	М 1:500	Директор	Кравченко Я. В.	
Шифр проекта	002/26-ППТ-МО	Главный инженер	Смычкова Н.А.	
Дата				Подпись   Лист   2

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:28:0600002:2198, РАСПОЛОЖЕННОГО: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, КРАСНОКУТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ТЕРРИТОРИЯ БЫВШЕГО КОЛХОЗА-ПЛЕМЗАВОДА «РОССИЯ»)**

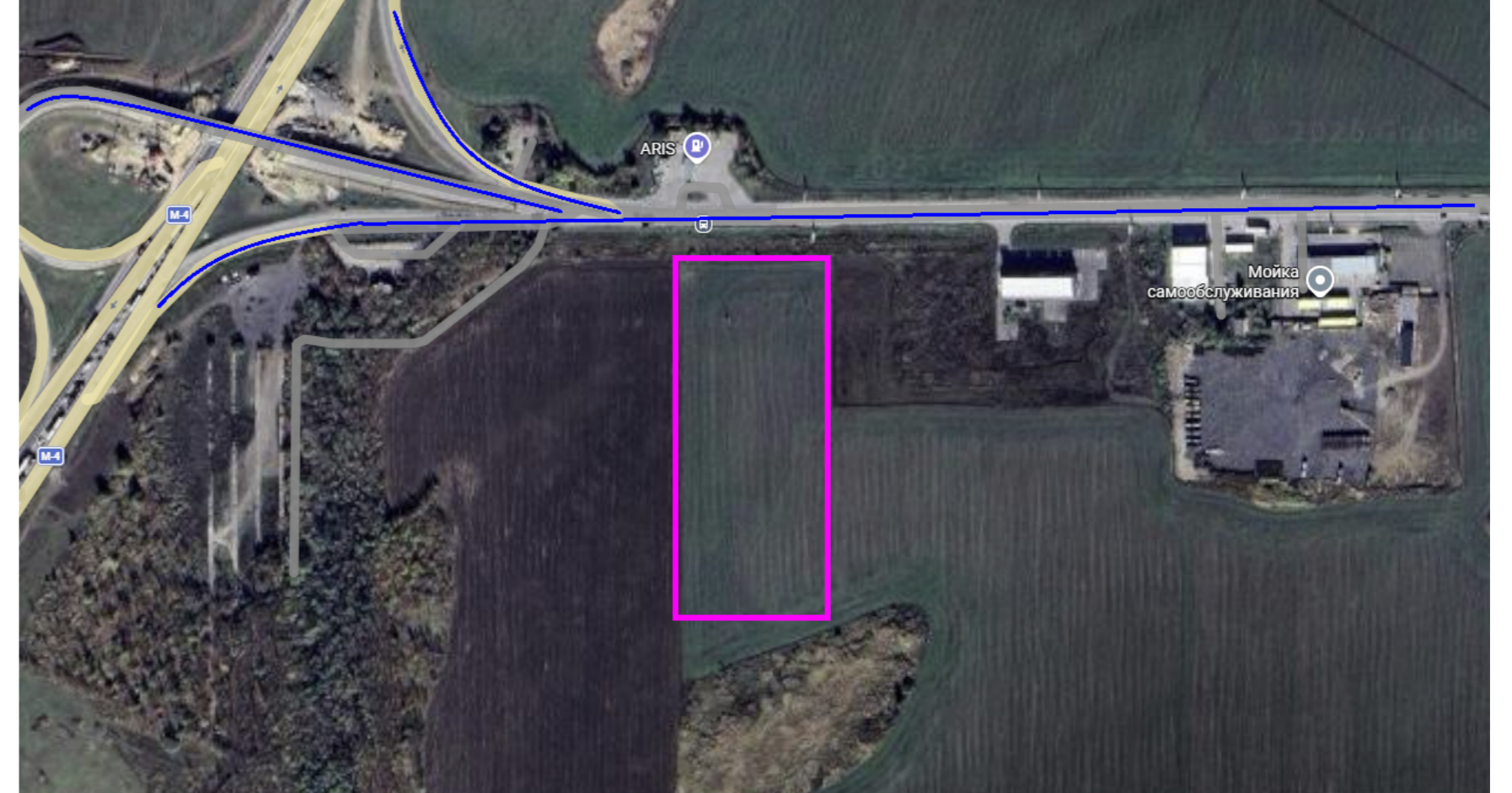
Схема организации движения транспорта. М 1:500



Условные обозначения:

- Границы проекта планировки территории
- Границы населенного пункта
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы зон элементов планировочной структуры
- Планируемая зона благоустройства
- Планируемая зона инженерной и транспортной инфраструктур (инженерные сети, проезды, пешеходные дорожки)
- Планируемая зона размещения парковки
- Направление движения транспорта

**Схема расположения границ проекта планировки территории**



Территория проектирования расположена вдоль автомобильной асфальтированной дороги общего пользования «Въезд в г. Шахты от автомагистрали М-4 «Дон». В 0,25 км расположен выезд на автомобильную дорогу федерального назначения «00 ОП ФЗ М-4» (согласно Перечня автомобильных дорог общего пользования федерального значения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации №928 от 17.11.2010 г.).

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)				
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МАТЕРИАЛЫ ПО ОБСНОВАНИЮ				
Масштаб	М 1:500	Директор	Кравченко Я. В.	
Шифр проекта	00/26-ИПТ-МО	Главный инженер	Сычкова Н.А.	
Дата				Подпись Лист 3



**КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(комитет по охране объектов культурного наследия области)

ул. Нижнебульварная, 29, г. Ростов-на-Дону, 344022

тел./факс (863) 240-37-90, факс (863) 262-37-73

E-mail: komitetokn@donland.ru, <http://okn.donland.ru>

22 СЕН 2025

№ 20/ 1-5402

На № 309 от 26.08.2025

Генеральному директору  
ООО «Гарантия»

Кравченко Я.В.

ул. Metallургов, 25, ком.14-А,  
г. Красный Сулин,  
Ростовская область, 346350  
[yasha-1@yandex.ru](mailto:yasha-1@yandex.ru)

Уважаемый Яков Владимирович!

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет), рассмотрев Ваше обращение от 26.08.2025 № 309 в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600002:2198 площадью 31 524 кв. м, расположенного по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское поселение, территория бывшего колхоза-племзавода «Россия» (далее – земельный участок), сообщает.

На земельном участке объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

Информация о проведенных историко-культурных исследованиях на земельном участке в комитете отсутствует.

Также сообщаем, комитет не имеет данных об отсутствии на земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

Согласно абзацу третьему ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) (до утверждения границ территорий, предусмотренных пп. 34<sup>2</sup> п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ, государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проводится в соответствии с абзацем третьим ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ в редакции, действовавшей до 04.08.2018),

объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Вместе с тем, согласно пп. б) п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2023 № 2418 «Об особенностях порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ» (далее – постановление от 30.12.2023 № 2418), археологическая разведка и экспертиза в целях определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия не проводится на территориях, являющихся землями (земельными участками) сельскохозяйственного назначения, используемыми для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства (за исключением использования указанных в настоящем абзаце земель (земельных участков) для целей строительства объектов капитального строительства, предусматривающих выполнение земляных работ с заглублением в грунт более чем на 0,5 метра).

На основании изложенного, в соответствии с требованиями постановления от 30.12.2023 № 2418 на земельном участке с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» проведение экспертизы не требуется, за исключением использования, земельных участков для целей строительства объектов капитального строительства, предусматривающих выполнение земляных работ с заглублением в грунт более чем на 0,5 метра.

Исполняющий обязанности  
председателя комитета  
по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области



С.В. Стоценко