



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:
Г. БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.

Проект планировки и проект межевания территории

Проект межевания территории
Основная часть (подлежащая утверждению)
П-8/16-ПМ.3
Том 3

2022 год



ОЛИВА

АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ

РО АСС «Проектировщики Ростовской области»
Общество с ограниченной ответственностью
«Персональная архитектурная мастерская «Олива»

346892, Ростовская обл, г.Батайск,
ул.Луначарского,166А,оф.1

тел. 8(86354) 5-05-37,

тел. 8(928) 227-05-37

e-mail info@proekt-oliva.ru

www.proekt-oliva.ru

проект-юга.рф

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:
Г. БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.**

Проект планировки и проект межевания территории

Проект межевания территории

Основная часть (подлежащая утверждению)

П-8/16-ПМ.3

Том 3

Заказчик

**Н. А. Калашникова
В. В. Алексенко**

**Генеральный директор
ООО ПАМ "Олива"**

А.А. Чамуха


Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

2022 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

Номер раздела	Наименование	Страница
1	2	3
	Титульный лист	
П-8/16- ПМ.3с	1. Содержание тома	1
П-8/16- ПМ.3с	1.1.Состав проектной документации	2
П-8/16- ПМ.3с	1.2.Справка главного архитектора проекта	2
	2. Раздел. Положения по межеванию территории	
П-8/16 – ПМ.3	2.1. Общие положения	3
П-8/16 – ПМ.3	2.2. Природные условия.	5
	2.3. Обоснование принятых решений, в том числе, обоснование оптимальных размеров и границ земельных участков, основные технико-экономические показатели проекта, расчеты нормативных и принятых в проекте площадей формируемых, изменяемых земельных участков	5
	3 .Раздел. Графическая часть по межеванию территории	8
П-8/16 – ПМ.3-1	Красные линии, линии регулирования застройки, утверждённые в составе проекта планировки, линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, линии отступа от красных линий.	9
П-8/16 – ПМ.3-2	Границы формируемых и существующих земельных участков, в том числе, подлежащих изменению, на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков.	10
П-8/16 – ПМ.3-3	Характеристики формируемых, перераспределяемых и существующих земельных участков, подлежащих изменению.	11
П-8/16 – ПМ.3-4	Границы образуемых и изменённых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков.	12
П-8/16 – ПМ.3-5	Характеристики изменённых и не изменённых земельных участков.	13

Взам. Инв.№										
Подпись и дата										
Инв.№ подл								П- 8/16 – ПМ.3с		
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
		ГАП	Линник			11.22	Проект межевания территории. Основная часть (подлежащая утверждению)	Стадия	Лист	Листов
		Гл.спец.АР	Квасова			11.22		ППМ	1	2
		Проверил	Линник			11.22		 ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		

1

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
П-8/16-ПП.1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	сшив
П-8/16-ПП.2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию проекта планировки территории)	сшив
П-8/16-ПМ.3	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	сшив
П-8/16-ПМ.4	Том 4. Проект межевания территории. (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)	сшив
П-8/16-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходно-разрешительная документация, исходные данные	сшив

Справка главного архитектора проекта

В документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации. Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование и градостроительным регламентом. Проектирование велось на основе планировочных параметров, учитывающих особенности структуры города Батайска.

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

2 РАЗДЕЛ. ПОЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ разработан на основании:

- постановления Администрации города Батайска от 07.06.2016г. № 1131 «О подготовке документации по планировке территории ».
- задания на проектирование
- в соответствии с требованиями статей 42 и 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации».


Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки и межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория в границах проекта планировки и проекта межевания территории расположена в центральной части города и ограничена:

- с севера - ул. Кирова;
- с востока — площадью Железнодорожников и улицей Торговое кольцо;
- с юга – участками с Кад. № 61:46:0011401:281, 61:46:0011401:735 и муниципальной территорией;
- с запада - пер. Книжный.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 25793.7 м² = 2.58 га; Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад.

Взам. Инв. №		муниципальной территорией;										
		<ul style="list-style-type: none">с запада - пер. Книжный.										
Подпись и дата		Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 25793.7 м2 = 2.58 га; Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад.										
		П- 8/16 - ПМ.3										
Инв. № подл		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Основная часть (подлежащая утверждению)	Стадия	Лист	Листов	
		ГАП		Линник			11.22		ППМ	1	7	
		Гл.спец.АР		Квасова			11.22			ОЛИВА	АРХИТЕКТУРНАЯ	МАСТЕРСКАЯ
		Проверил		Линник			11.22					

Территория данного проекта планировки и межевания расположена в «Зоне административно-делового центра» - Д.3.

На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: объекты розничной торговли, предприятия общественного питания, объекты общественно-делового назначения, многофункциональный комплекс услуг и торговли, торгово-выставочный комплекс в составе рынка смешанной торговли, продуктовый рынок, парикмахерская, торговые павильоны, киоски и прилавки. Так же имеются зеленые насаждения, открытые автостоянки. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства и предельные размеры земельного участка приняты в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Батайска.

Согласно ПЗЗ г. Батайска здания, расположенные на участке, не входят в перечень памятников истории и культуры.

Учтена информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании:

1. Генеральный план города Батайска.
2. Правила землепользования и застройки города Батайска, утвержденные решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года (с изменениями и дополнениями).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 1.
7. СП 111.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 11-04-2003) «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
8. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Взам. Инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл								Лист
						П- 8/16 - ПМ.3						2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

10

№ п/п	№ земельного участка/ кадастровый номер	Вид разрешенного использования земельного участка Вид разрешенного использования по документу <u>(территориальная зона)</u> Вид разрешенного использования Согласно: «Правила землепользования и Застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области» от «16» декабря 2020г.	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> , Фактическая (в том числе) площадь публичных сервитутов),	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5

		Изменяемые земельные участки		
1	ЗУ1	Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения Использование по документу: Для эксплуатации магазина (Зона Д.3 административно-делового центра) ----- 4.4. Магазины	--- 0,0141	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:642 площадью 0.0096 га, находящегося в частной собственности из муниципальных земель. категории земель: земли населенных пунктов
2	ЗУ2	Разрешенное использование: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения Использование по документу: под зданием магазина (Зона Д.3 административно-делового центра) ----- 4.4. Магазины	--- 0,0406	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:635 площадью 0.0316 га, находящегося в частной собственности из муниципальных земель категории земель: земли населенных пунктов
3	ЗУ3	Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения Использование по документу: Для эксплуатации магазина с торговыми прилавками (Зона Д.3 административно-делового центра) ----- 4.4. Магазины	--- 0,0656	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:697 площадью 0.0497 га находящегося в частной собственности из муниципальных земель категории земель: земли населенных пунктов
4	ЗУ4	Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли по документу: Магазины (Зона Д.3 административно-делового центра) ----- 4.4. Магазины	--- 0,0515	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:377 площадью 0.0309 га находящегося в частной собственности из муниципальных земель категории земель: земли населенных пунктов

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№

		Не изменяемые земельные участки							
5	ЗУ5	Разрешенное использование: Для размещения объектов розничной торговли (Зона Д.3 административно-делового центра) _____ 4.4. Магазины	---		Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401: 483, площадью 0.2831 га находящийся в частной собственности				
			0, 2831						
6	ЗУ6	Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения по документу: Для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций (Зона Д.3 административно-делового центра) _____ 4.6. Общественное питание	---		Земельный участок с Кадастровым номером 61:46:0011401:53, площадью 0.0270 га находящийся в частной собственности				
			0,0270						
7	ЗУ7	По документу: Для эксплуатации многофункционального комплекса услуг и торговли (Зона Д.3 административно-делового центра) _____ 4.4. Магазины	---		Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:455, площадью 0.1380 га находящийся в частной собственности				
			0,1380						
8	ЗУ8	Разрешенное использование:- по документу: Для размещения продуктового рынка (Зона Д.3 административно-делового центра) _____ 4.3. Рынки	---		Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:306, площадью 0.2391 га находящийся в частной собственности				
			0,2391						
9	ЗУ9	Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения по документу: Для эксплуатации торгово-выставочного комплекса в составе рынка смешанной торговли (Зона Д.3 административно-делового центра) _____ 4.4. Магазины	---		Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:485, площадью 0.1838 га находящийся в частной собственности				
			0,1838						
10	ЗУ10	Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения по документу: Для строительства здания услуг торговли и эксплуатации нежилого строения (Зона Д.3 административно-делового центра) _____ 4.4. Магазины	---		Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:704, площадью 0.0552 га находящийся в частной собственности				
			0,0552						

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№	11	ЗУ11	Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения по документу: Для размещения автостоянки (Зона Д.3 административно-делового центра) _____. 12.0.1 Улично-дорожная сеть	<div>---</div> <div>0,0349</div>	<div>Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:705, площадью 0.0349 га находящийся в аренде</div> <div>категории земель: земли населенных пунктов</div>
			12	ЗУ12	Разрешенное использование: Для размещения объектов общественного питания Использование по документу: Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты), продовольственные магазины, непродовольственные магазины (Зона Д.3 административно-делового центра) _____. 4.6. Общественное питание	<div>---</div> <div>0.0016</div>	<div>Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:291, площадью 0.0016га находящийся в частной собственности</div> <div>категории земель: земли населенных пунктов</div>
			13	ЗУ13	Использование по документу: Для эксплуатации магазина (Зона Д.3 административно-делового центра) _____. 4.4. Магазины	<div>---</div> <div>0.0027</div>	<div>Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:89, площадью 0.0027га находящийся в частной собственности</div> <div>категории земель: земли населенных пунктов</div>
			14	ЗУ14	Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка (Зона Д.3 административно-делового центра) _____. 4.4. Магазины	<div>---</div> <div>0.0007</div>	<div>Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:304, площадью 0.0007га находящийся в аренде</div> <div>категории земель: земли населенных пунктов</div>
			15	ЗУ15	Разрешенное использование: Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка (Зона Д.3 административно-делового центра) _____. 4.4. Магазины	<div>---</div> <div>0.0007</div>	<div>Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:98, площадью 0.0007га находящийся в частной собственности</div> <div>категории земель: земли населенных пунктов</div>
			16	ЗУ16	Разрешенное использование: Использование по документу: Для эксплуатации магазина (Зона Д.3 административно-делового центра) _____. 4.4. Магазины	<div>---</div> <div>0.0164</div>	<div>Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011401:83, площадью 0.0164га находящийся в частной собственности</div> <div>категории земель: земли населенных пунктов</div>
						Лист	
П- 8/16 - ПМ.3						6	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Приложение № 2

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

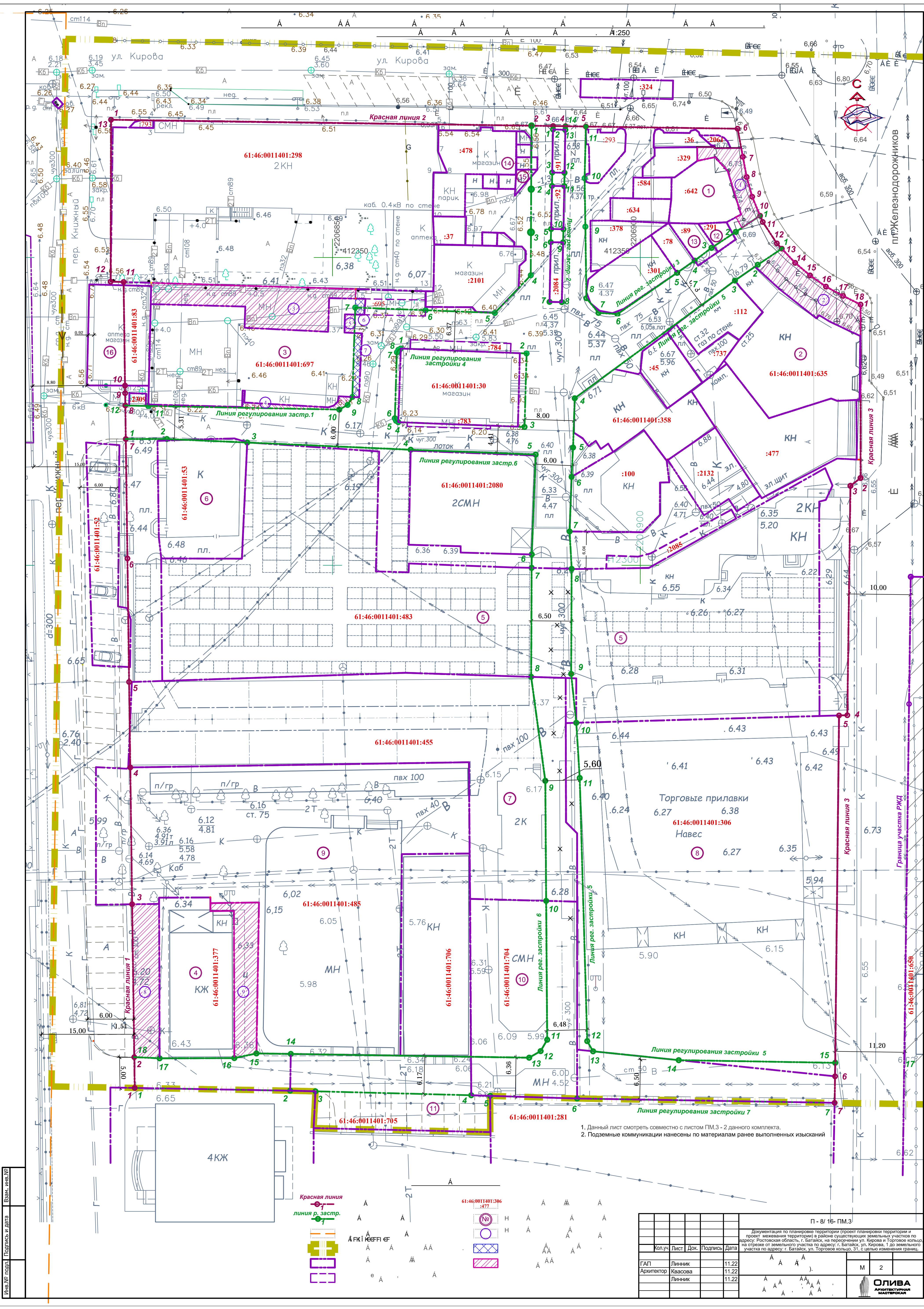
№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество, в том числе площадь публичных сервитутов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь территории в границах проекта межевания территории	га	2,580	
2	Площадь территории в красных линиях элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона)	га	1,810	
	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:			
3	4.4 Магазины		0,1718	
	Магазины: (участки ЗУ1, ЗУ 2, ЗУ 3, ЗУ 4,	га	0,1718	

Примечание.

Перечень показателей, перечисленных в приложении, может уточняться при разработке документации по планировке территории в зависимости от особенностей развития территорий.

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.3			7

3.РАЗДЕЛ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ




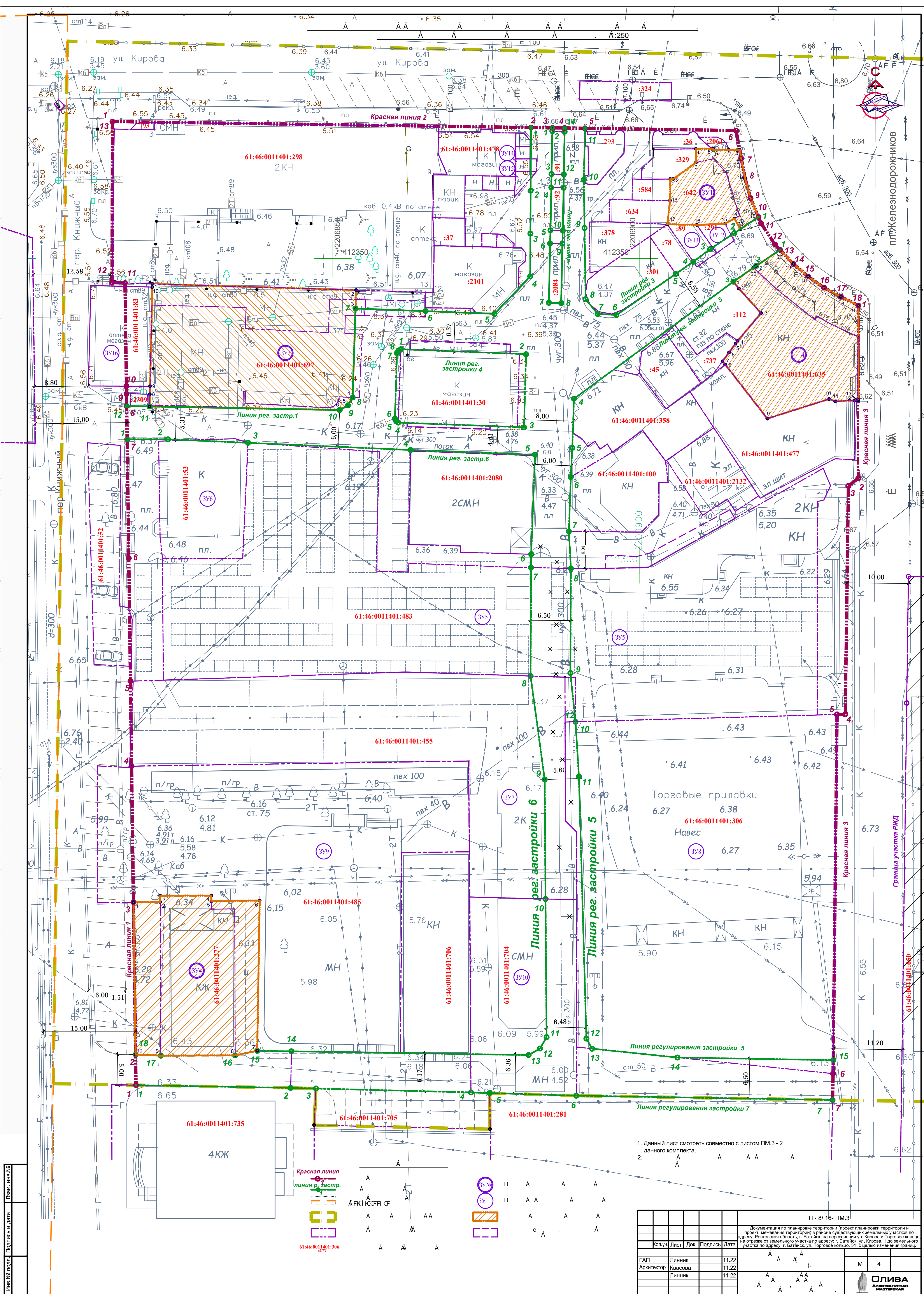
1. Данный лист смотреть совместно с листом ПМ.3 - 2 данного комплекта.
2. Подземные коммуникации нанесены по материалам ранее выполненных изысканий

Мас. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	П-8/16-ПМ.3			
			Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31. с целью изменения границ.			
Кол.ч.	Лист	Док.	Подпись	Дата		
ГАП	Линник			11.22		
Архитектор	Квацова			11.22		
	Линник			11.22		
					М	2
					ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ФОРМИРУЕМЫХ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

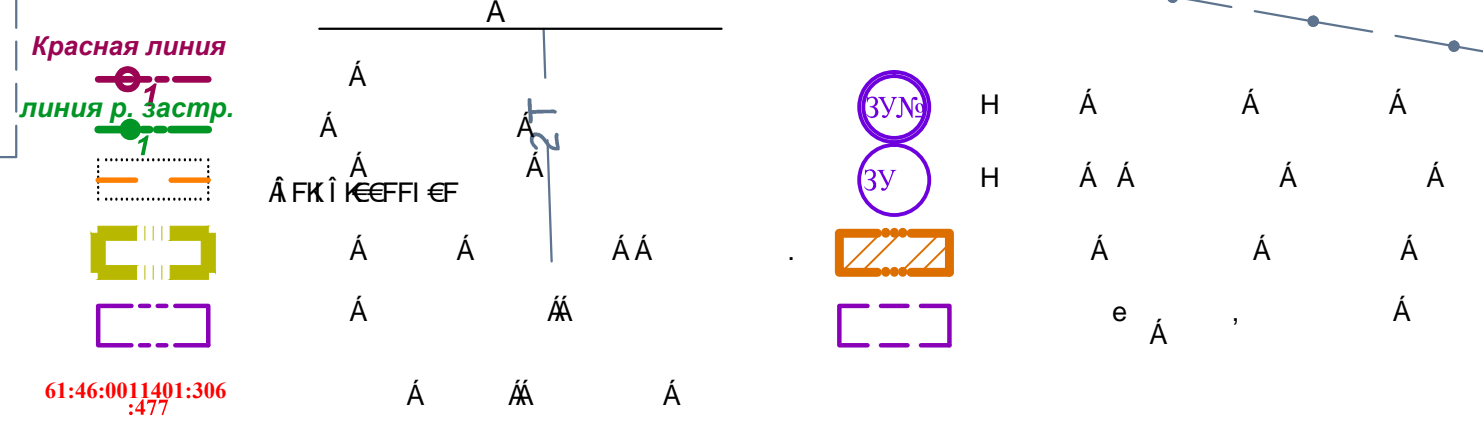
№ по ген-плану		
1	2	3
14	А : 61:46:0011401:304 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 8/3 А А : А А А	А А
15	А : 61:46:0011401:98 : А А , А , А А А , А 8/4 А А : А А А	А А
16	А : 61:46:0011401:83 : А А , А , А 7 А А : А А	А А
	Формируемые и перераспределяемые земельные участки	
1	А А А А	М участок для присоединения к существующему участку с кад. № 61:46:0011401:642
2	А А А А	М участок для присоединения к существующему участку с кад. № 61:46:0011401:635
3 - 5	А А А А	М участок для присоединения к существующему участку с кад. № 61:46:0011401:697
6, 7	А А А А : 61:46:0011401:697 : А А , А , . 7-а	иА А ^е е ар о А
8, 9	А А А А	М участок для присоединения к существующему участку с кад. № 61:46:0011401:377

						П - 8/ 16- ПМ.3					
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.					
	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата						
						А А А А).					
ГАП		Линник			11.22					М	3
Архитектор		Квасова			11.22	А А А ,			 ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
		Линник			11.22						



Мас. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

1. Данный лист смотреть совместно с листом ПМ.3 - 2
данного комплекта.



П - 8/16-ПМ.3				
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговой кольце на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговая, 31, с целью изменения границ.				
Кол.ч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП	Линник			11.22
Архитектор	Квацова			11.22
	Линник			11.22
				М 4
				ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ

Инв.№= подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№=
--------------	----------------	--------------

1. Данный лист смотреть совместно с листом ПМ.3 - 4 данного комплекта.
2. Маркировка изменяемых земельных участков, не изменяемых земельных участков дана на листах ПМ.3 - 2 -:- 3 данного комплекта чертежей.

						П - 8/ 16- ПМ.3			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.			
	Коп.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата				
ГАП	Линник	11.22							
Архитектор	Квасова	11.22						М	5
	Линник	11.22						