

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. 1-Й ПЯТИЛЕТКИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ IV



Заказчик: Клименко Н.А.

Исполнитель: ИП Иванов Д.А.
ИНН 615012421453
Тел. 89282267777

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект внесения изменений в проект планировки и
проект межевания территории земельного участка по ул. 1-й Пятилетки)

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
1.1	Чертеж планировки территории: граница планируемого элемента планировочной структуры.	1:2 000
1.2	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды;	-

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
	обоснование очередности планируемого развития территории.	
Графическая часть		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.	1:2 000
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2 000
2.4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2 000
2.5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
2.7	Схема обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.	1:5 000
2.8	Схема инженерной инфраструктуры.	1:2 000
Том 3. Основная часть проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Основная часть проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
3.1	Чертеж межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий.	1:2 000
3.2	Чертеж межевания территории: границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
4.1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства.	1:2 000

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4.

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ
МЕЖЕВАНИЕ

1.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ОБОСНОВАНИЕ
ОПТИМАЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ И ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСЧЕТЫ
НОРМАТИВНЫХ И ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ ПЛОЩАДЕЙ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ

1.4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИЕ МЕЖЕВАНИЮ

1.5. ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТЫ

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ: ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.

**СПРАВКА
ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

Все решения, принятые при разработке проекта планировки территории, соответствуют требованиям действующих редакций Генерального плана городского округа «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», Градостроительному кодексу Российской Федерации. Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

ЧАСТЬ 1.
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ.

1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта межевания территории, согласно части 1 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ, осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Основанием для разработки Проекта является Постановление Администрации г. Батайска от 17.03.2022 №590.

Настоящий проект межевания территории выполнен применительно к территории, расположенной в границах определенной Правилами землепользования и застройки города Батайска, в территориальной зоне Ж.3.

При подготовке проекта межевания территории были учтены следующие нормативно-правовые документы градостроительного и земельного законодательства:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021);
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;
- Генеральный план города городского округа «Город Батайск», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (с Изменением № 2);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022)

** для отдельных разделов проекта ссылки на нормативные правовые документы специализированного использования указаны непосредственно в данных разделах.*

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ.

Территория расположена в западной части города в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:783, по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки и ограничена:

с севера – улица Ушинского,
с запада – железная дорога,
с востока - улица 1-й Пятилетки,
с юга - улица Булгакова.

Площадь территории, подлежащей межеванию, составляет 25,22 га.

В настоящее время вся территория проектирования свободна от застройки. По территории проектирования по южной и восточной стороне проходят воздушные линии электропередач 6 кВ, по северо-западной - воздушные линии электропередач 110 кВ.

Территория проектирования с севера, востока и юга окружена существующей и планируемой общественно-деловой и жилой застройкой, с запада – существующей железной дорогой.

В границах проекта межевания территории, расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:783 с видом разрешенного использования: «Для сельского производства», находящийся в частной собственности, площадью – 22,0607 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:778 с видом разрешенного использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», находящийся в частной собственности, площадью – 3,0850 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:784 с видом разрешенного использования: «для сельскохозяйственного производства», находящийся в частной собственности, площадью – 0,0291 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:485 с видом разрешенного использования: «линейные объекты (улично-дорожная сеть,

инженерные коммуникации)», находящийся в муниципальной собственности, площадью – 0,0347 га;

– земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:41, площадью – 0,0053 га;

– земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:46, площадью – 0,0057 га;

– земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:40, площадью – 0,0054 га.

1.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ОБОСНОВАНИЕ ОПТИМАЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ И ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСЧЕТЫ НОРМАТИВНЫХ И ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ ПЛОЩАДЕЙ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Нормативные размеры для формируемых участков для размещения детского сада на 130 мест (ЗУ9), детского сада на 210 мест (ЗУ10), посчитаны по Местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

ЗУ9:

Вместимость детского сада – 130 мест;

Норма площади земельного участка на 1 место – 35 м²/чел;

Нормативный размер земельного участка составит:

$130 \times 35 = 4550 \text{ м}^2 = 0.4550 \text{ га}$

Фактический размер земельного участка составляет 0.4588 га

ЗУ10:

Вместимость детского сада – 210 мест;

Норма площади земельного участка на 1 место – 35 м²/чел;

Нормативный размер земельного участка составит:

$210 \times 35 = 7350 \text{ м}^2 = 0.7350 \text{ га}$

Фактический размер земельного участка составляет 0.7551 га

В составе объекта 1.1, 2.1, 3.1, 14.1, «Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома» имеются встроенные детские сады (1.2, 2.2, 3.2, 14.2) вместимостью по 50 детей младшего дошкольного возраста, которые входят в 1 группу.

СанПиН 2.4.1.3147-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к дошкольным группам, размещенным в жилых помещениях жилищного фонда» требования к оборудованию и содержанию территорий встроенных дошкольных образовательных организаций не устанавливаются.

В связи с этим, расчет минимальной площади детских групповых (игровых) площадок встроенного детского сада (ЗУ15, ЗУ16, ЗУ17, ЗУ18) выполнен в соответствии с требованиями п. 3.6 СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях» и п. 6.1.8 СП 252.1325800.2016

«Здания дошкольных образовательных организаций» из норматива 9,0 м² на ребенка дошкольного возраста (от 3-х до 7-и лет).

:3У 15 (детская групповая (игровая) площадка для объекта № 14.2)

Вместимость детского сада – 50 мест;

Норма площади земельного участка на 1 место – 9 м²/чел;

Нормативный размер земельного участка составит:

$$50 \times 9 = 450 \text{ м}^2 = 0,0450 \text{ га.}$$

Фактический размер земельного участка составляет **0,0520** га

:3У 16 (детская групповая (игровая) площадка для объекта № 1.2)

Вместимость детского сада – 50 мест;

Норма площади земельного участка на 1 место – 9 м²/чел;

Нормативный размер земельного участка составит:

$$50 \times 9 = 450 \text{ м}^2 = 0,0450 \text{ га.}$$

Фактический размер земельного участка составляет **0,0456** га

:3У 17 (детская групповая (игровая) площадка для объекта № 2.2)

Вместимость детского сада – 50 мест;

Норма площади земельного участка на 1 место – 9 м²/чел;

Нормативный размер земельного участка составит:

$$50 \times 9 = 450 \text{ м}^2 = 0,0450 \text{ га.}$$

Фактический размер земельного участка составляет **0,0541** га

:3У 18 (детская групповая (игровая) площадка для объекта № 3.2)

Вместимость детского сада – 50 мест;

Норма площади земельного участка на 1 место – 9 м²/чел;

Нормативный размер земельного участка составит:

$$50 \times 9 = 450 \text{ м}^2 = 0,0450 \text{ га.}$$

Фактический размер земельного участка составляет **0,0531** га

1.4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИЕ МЕЖЕВАНИЮ

№ п.п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Вид разрешенного использования (по документу)	Форма собственности	Категория земель
1	3	4	5	6	7
1	61:46:0010501:778	3,085	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Частная	Земли населенных пунктов
2	61:46:0010501:41	0,0052	-----	---	Земли населенных пунктов
3	61:46:0010501:46	0,0056	-----	---	Земли населенных пунктов
4	61:46:0010501:40	0,0054	-----	---	Земли населенных пунктов
	Всего :	3,1013			

1.5. ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТЫ

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

В соответствии с Земельным кодексом РФ в проекте установлены публичные сервитуты для прохода или проезда через земельный участок. Проектом предполагается установление публичных сервитутов для беспрепятственного проезда обслуживающего автотранспорта сотрудников и посетителей объектов социальной инфраструктуры (детское дошкольное учреждение). Кроме того сервитуты обеспечивают доступ (проход или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым земельным участкам многоквартирных жилых домов.

Публичные сервитуты на образуемых земельных участках установлены проектом межевания территории с учетом требований подпункта 1 пункта 4 статьи 23 ЗК РФ, в целях «прохода или проезда через земельный участок».

Перечень публичных сервитутов

№№	Наименование	Местоположение сервитута	Назначение сервитута	Площадь, га
1.	Сервитут 1 (С.1)	: 3У 14	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0906
2.	Сервитут 2 (С.2)	: 3У 13	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0812
3.	Сервитут 3 (С.3)	: 3У 12	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0800
4.	Сервитут 4 (С.4)	: 3У 19	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0659
5.	Сервитут 5 (С.5)	: 3У 22	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0660
6.	Сервитут 6 (С.6)	: 3У 24	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0020

7.	Сервитут 7 (С.7)	: 3У 23	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0713
8.	Сервитут 8 (С.8)	: 3У 20	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0140
9.	Сервитут 9 (С.9)	: 3У 14	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0136
10.	Сервитут 10 (С.10)	: 3У 15	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0048
11.	Сервитут 11 (С.11)	: 3У 18	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0046
12.	Сервитут 12 (С.12)	: 3У 17	Сервитут в целях прохода или проезда через земельный участок	0,0063

ЧАСТЬ 2.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ