



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**«Проект внесения изменений в проект
планировки и проект межевания территории по
адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул.
Артёмовская 146-в»**

Проектная документация.

Раздел 2.

**Проект межевания. Основная часть.
Пояснительная записка.**

ППМ-Р2-ПЗ

ТОМ III

**г.Ростов-на-Дону
2021 г.**



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**«Проект внесения изменений в проект
планировки и проект межевания территории по
адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул.
Артёмовская 146-в»**

Проектная документация.

Раздел 2.

Проект межевания. Основная часть.

Пояснительная записка.

ППМ-Р2-ПЗ

Директор _____ Веропотвельян А.С.

**г.Ростов-на-Дону
2021 г.**

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.			
№ п/п	Наименование разделов.	Вид/масшт аб	Стр.
	Основная часть проекта межевания территории (утверждаемая)	Графическ ие материалы	
1.	Чертеж межевания территории	1:500	
2.	Чертёж, содержащий сведения по обоснованию проекта межевания территории	1:500	
2.	Пояснительная записка. Том III.	Поясни- тельная записка	
	Общие положения		2
2.1.	Характеристика территории, на которой осуществляется межевание		6
2.2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования		8
2.3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования и имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд в соответствии с п. 2 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации		9
2.4.	Вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории		9
2.5.	Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков		9
2.6.	Сведения об устанавливаемых сервитутах		9
2.7.	Сведения о размещаемом ОКС		9
2.8.	Перечень координат характерных точек границ размещаемого объекта капитального строительства		10
2.9.	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		10

Общие положения.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул. Артёмовская 146-в» разработан ООО «Правила проекта» на основании Постановления Администрации города Батайска от 31.03.2021 № 610 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул. Артёмовская 146-в».

Заказчиком работ является Общество с ограниченной ответственностью "Юг-Сервис" (ООО "Юг-Сервис").

Подрядчиком является Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта» (ООО «Правила проекта»).

Источником финансирования являются собственные средства Заказчика.

Проектные решения, принятые в рамках данной работы, соответствуют требованиям законодательных, нормативных актов, регламентов, градостроительной документации и других документов, приведённых ниже:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 7.12.2019);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
- Областного закона Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
- Генерального плана развития городского округа «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы № 235 от 07.04.2008;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91;
- Задания на разработку настоящего проекта;
- СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 N9;
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 с изм. и доп., внесёнными Решением Батайской городской Думы № 382 от 31.07.2019;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и

особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02—84*)
«Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03—85*)
«Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 3.05.03-85 «Тепловые сети»;
- СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
- СП 62.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 42.01-2002)
«Газораспределительные системы»;
- РДС 30—201—98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Территория, подлежащая планировке, находится в Западном административном районе города Батайска – районе «Западный Батайск».

В данном районе города в настоящее время проживает порядка 10 тысяч человек. Территория проектирования ограничена:

- с северо-запада: водами реки Малый Койсуг;
- с юго-востока: улицей местного значения Артёмовской;
- с юго-запада: земельными участками с к.н.:
 - 61:46:0010301:1210,
 - 61:46:0010301:1211,
 - 61:46:0010301:1209,
 - 61:46:0010301:94,
 - 61:46:0010301:376,
 - 61:46:0010301:1169,
 - 61:46:0010301:380,
 - 61:46:0010301:379;
- с северо-востока: земельными участками с к.н.:
 - 61:46:0010403:1677,
 - 61:46:0010403:352,
 - 61:46:0010403:350.

Данные участки предназначены для индивидуальной жилой застройки.

Почти на всех прилегающих к территории проектирования земельных участках расположены жилые дома.

Объекты капитального строительства 61:46:0010301:1439, 61:46:0010301:1440, 61:46:0010301:1218, расположенные на смежных с территорией проекта планировки земельных участках, были поставлены на кадастровый учёт во второй половине 2020 года.

Территория проектирования имеет следующую структуру:

1. Земельный участок 61:46:0010403:1726 с видом разрешённого использования «для объектов жилой застройки»; по документу «для комплексного освоения в целях жилищного строительства малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» площадью 9647 кв. м;

2. Земельный участок 61:46:0010301:960 с видом разрешённого использования «для объектов жилой застройки»; по документу «для комплексного освоения в целях жилищного строительства малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» площадью 3445 кв. м.
3. Земельный участок 61:46:0000000:3581 с видом разрешённого использования «для общего пользования (уличная сеть)»; по документу «внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, газоны, иные озелененные территории» площадью 9714 кв. м;
4. Земельный участок 61:46:0000000:3577 с видом разрешённого использования: «для размещения объектов, характерных для населенных пунктов»; по документу «объекты коммунального хозяйства (регулирующие резервуары)» площадью 600 кв. м;
5. Земельный участок 61:46:0010403:1892 с видом разрешённого использования: «для общего пользования (уличная сеть)»; по документу «внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, газоны, иные озелененные территории» площадью 472 кв. м;
6. Земельный участок 61:46:0010403:1893 с видом разрешённого использования: «для размещения объектов, характерных для населенных пунктов»; по документу «объекты коммунального хозяйства» площадью 655 кв. м;
7. Земельный участок 61:46:0010301:1064 с видом разрешённого использования: «для объектов жилой застройки»; по документу «внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, газоны, иные озелененные территории» площадью 1 571 кв. м.

Таким образом, площадь территории проектирования составляет 26 104 кв. м или 2,61 га.

Предыдущим проектом планировки к земельным участкам, предназначенным для дополнительного благоустройства, отнесены участки 61:46:0000000:3581, 61:46:0000000:3577, 61:46:0010403:1892, 61:46:0010403:1893, 61:46:0010301:1064, которые частично расположены в прибрежной части реки Малый Койсуг, частично – в сложившемся пространстве жилой улицы. Данные участки должны рассматриваться как территории общего пользования.

Рельеф территории проектирования спокойный за исключением откосов, образовавшихся у самого уреза воды, и зоны пропуска вод, которая к настоящему времени уже трансформирована (на территории проектирования) в пропускной канал.

В соответствии с Генеральным планом развития городского округа «Город Батайск» проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона малоэтажной застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);
- зона озеленённых территорий специального назначения.

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки города Батайска, проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.2 – зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами;
- Р.2 – зона рекреационно-ландшафтных территорий

Территория проектирования имеет обременения – зоны с особыми условиями использования территории с кадастровыми номерами:

- ЗОУИТ61:46-6.246 (охранная зона ВЛ 6 кВ Л-7ФЗ от оп. №148 до оп. №183, оп. №198 КТП-35, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Артемовская);

- ЗОУИТ61:46-6.20 (охранная зона ВЛ-6 кВ Л-2Ф16 от оп. №1 до оп. №122, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, ул. Фермерская, ул. Артемовская);

- ЗОУИТ61:46-6.289 (Охранная зона линии электропередач ВЛ-6 кВ Л-123/1, инв. 0016005735, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ВЛ-6 кВ Л-123/1).

Необходимость внесения в проект планировки и проект межевания изменений связана со следующими причинами:

- а) размещение нового жилого дома, влекущее за собой изменение параметров территории;
- б) конкретизация положения границ зон с особыми условиями использования территории (береговой полосы, водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы;
- в) вынос парковочных мест из береговой полосы, т.к. она является местом общего пользования и служит целям доступа населения к реке;
- г) изменение положения некоторых площадок и открытой парковки, которые оказались на недопустимо малом расстоянии от недавно построенных жилых домов, расположенных на смежных с территорией проектирования земельных участках;
- д) организация тупикового противопожарного проезда с разворотной площадкой 15 x 15 метров.

2.1. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание.

Территория, подлежащая планировке, находится в Западном административном районе города Батайска – районе «Западный Батайск».

В данном районе города в настоящее время проживает порядка 10 тысяч человек.

Территория проектирования ограничена:

- с северо-запада: водами реки Малый Койсуг;
- с юго-востока: улицей местного значения Артёмовской;
- с юго-запада: земельными участками с к.н.:
 - 61:46:0010301:1210,
 - 61:46:0010301:1211,
 - 61:46:0010301:1209,

- 61:46:0010301:94,
- 61:46:0010301:376,
- 61:46:0010301:1169,
- 61:46:0010301:380,
- 61:46:0010301:379;
- с северо-востока: земельными участками с к.н.:
- 61:46:0010403:1677,
- 61:46:0010403:352,
- 61:46:0010403:350.

Данные участки предназначены для индивидуальной жилой застройки.

Почти на всех прилегающих к территории проектирования земельных участках расположены жилые дома.

Территория проекта межевания площадью 26 104 кв.м (2,61 га) представляет собой объекты недвижимости – земельные участки с кадастровыми номерами **61:46:0010301:960, 61:46:0010403:1726**, на которых расположены следующие объекты недвижимости:

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Наименование	Назначение	Общ.площадь (кв.м)	Этажность
1.	61:46:0010403:1965	3-х этажный, трехсекционный многоквартирный жилой дом- 1 очередь строительства	Многоквартирный дом	3 396,2	3
2.	61:46:0010403:2174, в т.ч.:	3-х этажный многоквартирный жилой дом. II очередь строительства. Секция 4. Секция 5.	Многоквартирный дом	2 050,2	3
	61:46:0010403:2046	Объект незавершенного строительства	-	359.4 (пл.застройки)	-
3.	61:46:0010403:2069	3-х этажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская, 142Г. II очередь строительства. Секция 6 с пристроенным магазином	Многоквартирный дом	1 378,4	3
4.	61:46:0010403:2101	3-х этажный многоквартирный жилой дом,	Многоквартирный дом	1 176	3

		расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская, 142Г. II очередь строительства. Секция 7			
5.	61:46:0010403:2442	3-х этажный многоквартирный жилой дом. II очередь строительства. Секция 8 и 9	Многоквартирный дом	2 162,9	3
6.	61:46:0010301:1465	3-х этажный многоквартирный жилой дом, III очередь строительства. Секция №10	Многоквартирный дом	1 089,2	3
7.	61:46:0010301:1446	3-х этажный многоквартирный жилой дом, III очередь строительства. Секция №11	Многоквартирный дом	1 087,7	3
8	61:46:0010301:1154	Объект незавершенного строительства	Многоквартирный дом	408.8 (площ. Застройки)	-

Кроме перечисленных земельных участков к территории проекта межевания относятся участки дополнительного благоустройства, образованные проектными решениями предыдущего проекта межевания.

Сведения обо всех участках, входящих в состав территории проекта, представлены в таблице:

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Категория земель	Разрешённое использование	По документу	Площадь (кв.м)
1.	61:46:0010403:1726	земли населённых пунктов	для объектов жилой застройки	для комплексного освоения в целях жилищного строительства малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа	9 647
2.	61:46:0010301:960				3 445
3.	61:46:0000000:3581		Для общего пользования (уличная сеть)	Внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, газоны, иные озелененные территории	9 714

4.	61:46:0000000:3577		Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Объекты коммунального хозяйства (регулирующие резервуары)	600
5.	61:46:0010403:1892		Для общего пользования (уличная сеть)	Внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, газоны, иные озелененные территории	472
6.	61:46:0010403:1893		Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Объекты коммунального хозяйства	655
7.	61:46:0010301:1064		Для объектов жилой застройки	внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, газоны, иные озелененные территории	1 571

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

В рамках настоящего проекта межевания не предусмотрено образование новых земельных участков, т.к. все земельные участки, образованные в рамках предыдущего проекта межевания, поставлены на кадастровый учёт и используются в настоящее время в соответствии с разрешённым использованием.

2.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования и имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд в соответствии с п. 2 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

В границах территории проектирования не предполагается образования участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования и имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд в соответствии с п. 2 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.4. Вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Виды разрешённого использования всех образованных ранее и поставленных на кадастровый учёт земельных участков, сохраняются прежними (см. таблицу 2), т.к. проектные предложения, разработанные в рамках настоящего проекта планировки и проекта межевания, не привели к существенным изменениям территории, лишь отразились на её параметрах.

2.5. Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков.

Не приводится, т.к. новые земельные участки не образуются.

2.6. Сведения об устанавливаемых сервитутах.

Сервитуты не устанавливаются.

2.7. Сведения о размещаемом ОКС.

В проекте планировки принято решение о размещении на ЗУ 61:46:0010301:960 нового объекта капитального строительства:

№ п/п	Условный кадастровый номер ОКС	Наименование	Назначение	Площадь застройки и (кв.м)	Общ.площадь (кв.м)	Этажность
1.	61:46:0010301:960:ОКС1	3-х этажный, одноквартирный многоквартирный жилой дом	Многоквартирный дом	204,0	446,7	3

2.8. Перечень координат характерных точек границ размещаемого объекта капитального строительства.

Площадь (кв.м):	204	
Периметр (м):	57	
№ точки	X	Y
1	411594.44	2201518.85

2	411585.59	2201529.06
3	411574.19	2201519.19
4	411583.04	2201508.98

2.9. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории.

Таблица 12

№	Наименование	ЗУ, на котором размещается ОКС	Условный номер ОКС	Наименование	Назначение	Площадь застройки (кв.м)	Общая площадь (кв.м)
1.	Размещаемый объект капитального строительства	61:46:0010301:960	61:46:0010301:960:ОКС1	3-х этажный многоквартирный жилой дом,	Многоквартирный дом	204,0	446,7