



**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 61:46:0011702
ПО УЛ. КИРОВА, НА ОТРЕЗКЕ ОТ
УЛ.ЭНГЕЛЬСА ДО ПЕР. КНИЖНОГО В Г. БАТАЙСКЕ**

Том 1 – Основная часть проекта межевания территории

Договор № 07/02-2020

Ростов-на-Дону
2020 г.



**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 61:46:0011702
ПО УЛ. КИРОВА, НА ОТРЕЗКЕ ОТ
УЛ.ЭНГЕЛЬСА ДО ПЕР. КНИЖНОГО В Г. БАТАЙСКЕ**

Том 1 – Основная часть проекта межевания территории

Договор № 07/02-2020

Генеральный директор

Кузьменко Г.С.

Главный инженер проекта

Бодяков О.П.

Ростов-на-Дону
2020 г.

Оглавление

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ	2
Состав графических материалов.....	3
ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	4
СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	5
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	5
ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ	5
ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	7
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	8

Основания для корректировки проекта планировки и межевания территории

1. Постановление Администрации города Батайска № 2469 от 30.12.2019г

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ

Проект планировки территории

Том I - Основная часть проекта планировки территории

Том II - Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Проект межевания территории

Том I - Основная часть проекта межевания территории

Том II - Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Состав графических материалов

Основная часть проекта межевания

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры (б/м).
2. Красные линии. Границы изменяемых земельных участков. М 1:500.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

В основу корректировки проекта межевания положен проект межевания территории, разработанный ООО «Бюро недвижимости и проектирования» в 2018 г.

Корректировка проекта межевания выполнена в соответствии с Постановлением Администрации города Батайска № 2469 от 30.12.2019г.

Основной целью внесения изменений в проект межевания является изменение границ земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011702:68 по адресу: г.Батайск, ул. Кирова, 3.

Проект межевания определяет основные параметры элементов планировочной структуры, границы зон размещения объектов капитального строительства, а также направление развития рассматриваемой территории, ее функционально-планировочную организацию и основные пути обеспечения транспортной и инженерной инфраструктурой. Проектные решения выполняются на основе анализа инженерных, транспортных, экологических и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектной территории.

В работе использовались следующие проектные материалы:

- Разработанный и утвержденный генеральный план г.Батайска.
- ПЗЗ г.Батайска.

РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Проектируемая территория расположена в центральной части города Батайска.

Территория проектирования ограничена:

- С севера - ул. Кирова;
- С запада - существующими магазинами;
- С юга – земельными участками для размещения многоквартирного жилого дома;
- С востока – пер. Книжный.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011702:68 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Кирова, 3, с видом разрешенного

использования: под зданиями магазинов № 118, 133 и земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011702:2237 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Кирова, 3Г, с видом разрешенного использования: торговые павильоны находятся в частной собственности. Данные земельные участки, согласно правил землепользования и застройки города Батайска расположены в территориальной зоне Д.3 «Зона административно-делового центра».

СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

В границах проекта межевания территории корректировке подлежат земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011702:68 и земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011702:2237, на которых расположены объекты торговли. По территории проходят инженерные коммуникации. Растительность скудная, зеленые насаждения ценных пород отсутствуют.

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Данный раздел проекта межевания территории выполнен в соответствии с утвержденным Администрацией города Батайска проектом планировки от 20.07.2018 № 1126 и не подлежит корректировке.

Проектируемая территория не имеет зон с особыми условиями использования. Зоны с особыми условиями использования территории находятся за границей образуемого участка. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения - отсутствуют.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 (в редакции от 29.04.2020 №67), земельный участок по адресу: г.Батайск, ул.Кирова, 3, КН 61:46:0011702:68 и земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011702:2237 по адресу: г.Батайск, ул.Кирова, 3Г, расположены в территориальной зоне Д.3 Зона административно-делового центра.

Зона административно-делового центра установлена для обеспечения

правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

На планировочную структуру проектируемой территории повлияли следующие обстоятельства:

- Удобное транспортное сообщение - близкое расположение к автобусным остановкам и железнодорожному вокзалу.
- Площади участков.
- Конфигурация участка (необходимо было увеличить участок, так как элементы здания выходили за границы участка).

Все вышеперечисленные обстоятельства определили планировочную структуру зонирования территории:

Согласно утвержденному Администрацией города Батайска проекту межевания территории от 20.07.2018 № 1126 в кадастровом квартале 61:46:0011702 было образовано четыре земельных участка: ЗУ 1, ЗУ 2, ЗУ 3, ЗУ4.

Настоящей корректировкой образован земельный участок :ЗУ5 общей площадью 3105,0 кв.м. с видом разрешенного использования:

- Оказание услуг связи (код 3.2.3);
- Бытовое обслуживание (код 3.3);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- Деловое управление (код 4.1);
- Магазины (код 4.4);
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5);
- Общественное питание (код 4.6);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок :ЗУ5 образован путем перераспределения: земельного участка КН 61:46:0011702:68 площадью 2903 кв.м, находящегося в частной собственности; земельного участка КН 61:46:0011702:2237 площадью 56 кв.м, находящегося в частной собственности; земельного участка площадью 45 кв.м и земельного участка площадью 101 кв.м из состава земель муниципальной собственности.

ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Данный раздел проекта межевания территории выполнен в соответствии с утвержденным Администрацией города Батайска проектом планировки от

20.07.2018 № 1126 и не подлежит корректировке.

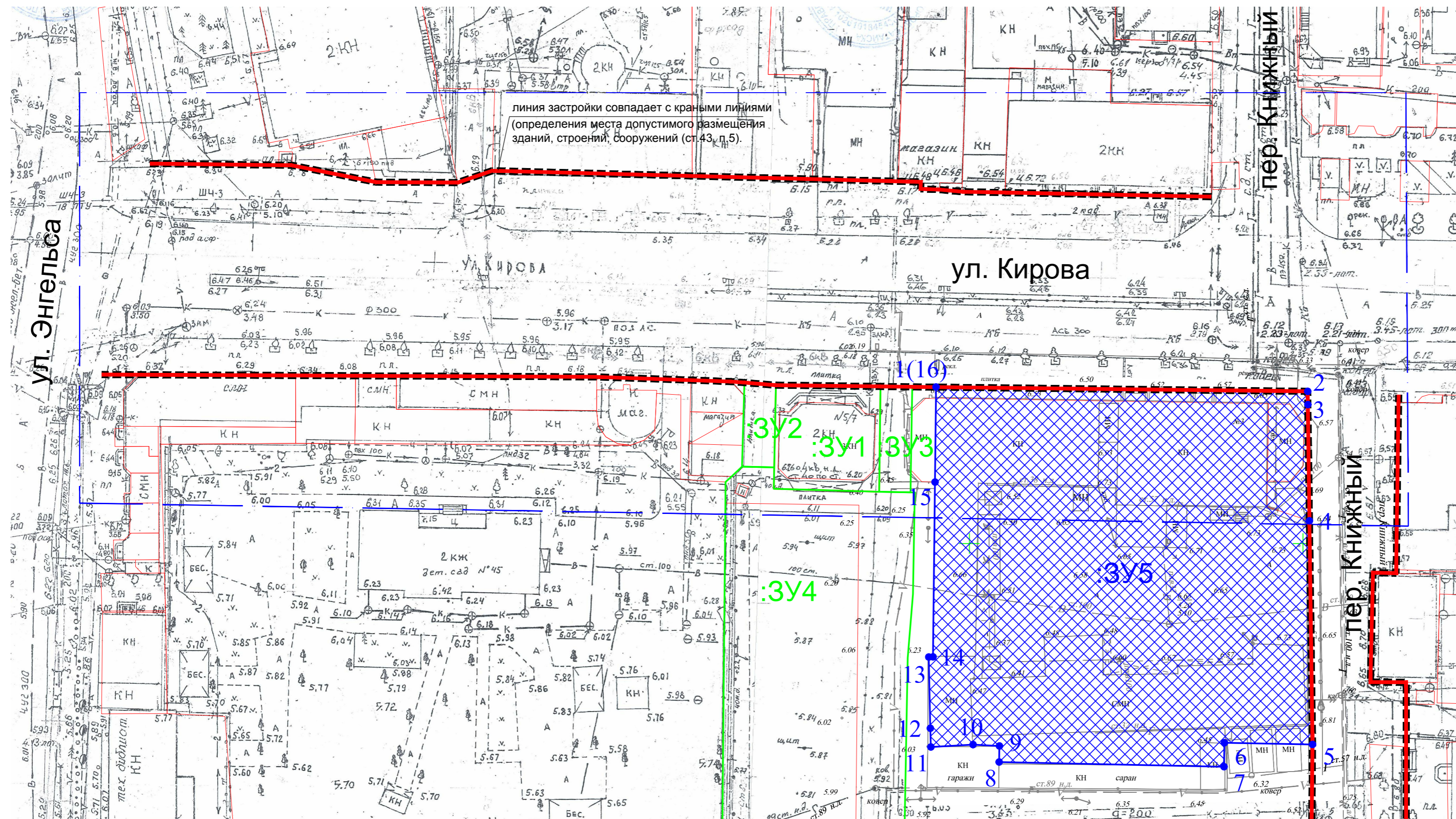
Проектом предусмотрен существующий проезд (подъезд) с ул. Кирова и подъезд с восточной стороны участка. Уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги». Пешеходная доступность обеспечена - существующий тротуар, пешеходный переход.

Хорошая транспортная доступность обеспечена тем, что объект расположен максимально приближенно к остановкам общественного транспорта и железнодорожного вокзала.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Площадь
	Территория		
Земельные участки образованные согласно утвержденному Администрацией города Батайска проектом межевания от 20.07.2018 № 1126			
1	Площадь земельного участка для эксплуатации магазина :ЗУ1	кв.м	280,0
2	Площадь земельного участка внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории:ЗУ2	кв.м	59,0
3	Площадь земельного участка внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории:ЗУ3	кв.м	74,0
4	Площадь земельного участка для размещения объектов специального назначения (крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, гостиницы, мотели) :ЗУ4	кв.м	2 852,0
Образуемые земельные участки			
5	Площадь земельного участка для размещения объектов: - Оказание услуг связи (код 3.2.3); - Бытовое обслуживание (код 3.3); - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1); - Деловое управление (код 4.1); - Магазины (код 4.4); - Банковская и страховая деятельность (код 4.5); - Общественное питание (код 4.6); - Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3). :ЗУ5	кв.м	3 105,0

Красные линии. Границы образуемых и изменяемых земельных участков. М 1:500



Характеристики образуемого земельного участка:
Условный номер земельного участка : ЗУ5.
Площадь: 3105 кв.м.

Образован путем перераспределения:

- земельного участка КН 61:46:0011702:68 площадью 2903 кв.м, находящегося в частной собственности;
- земельного участка КН 61:46:0011702:2237 площадью 56 кв.м, находящегося в частной собственности;
- земельного участка площадью 45 кв.м из состава земель муниципальной собственности;
- земельного участка площадью 101 кв.м из состава земель муниципальной собственности.

Местоположение:
Ростовская область, г.Батайск, ул. Кирова.

Вид разрешенного использования:










- Оказание услуг связи (код 3.2.3);
- Бытовое обслуживание (код 3.3);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- Деловое управление (код 4.1);
- Магазины (код 4.4);
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5);
- Общественное питание (код 4.6);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3).


Категория земель:
Земли населенных пунктов

Координаты поворотных точек образуемого
земельного участка :ЗУ 5

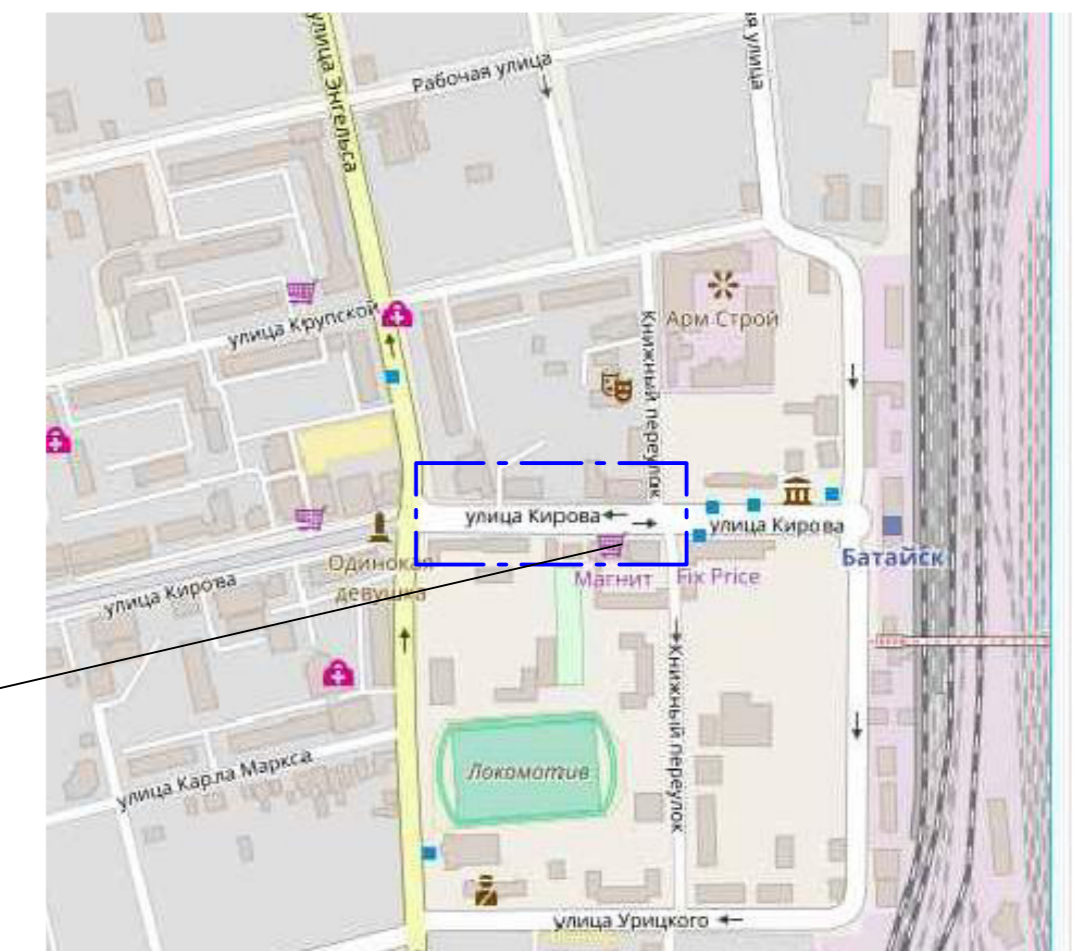
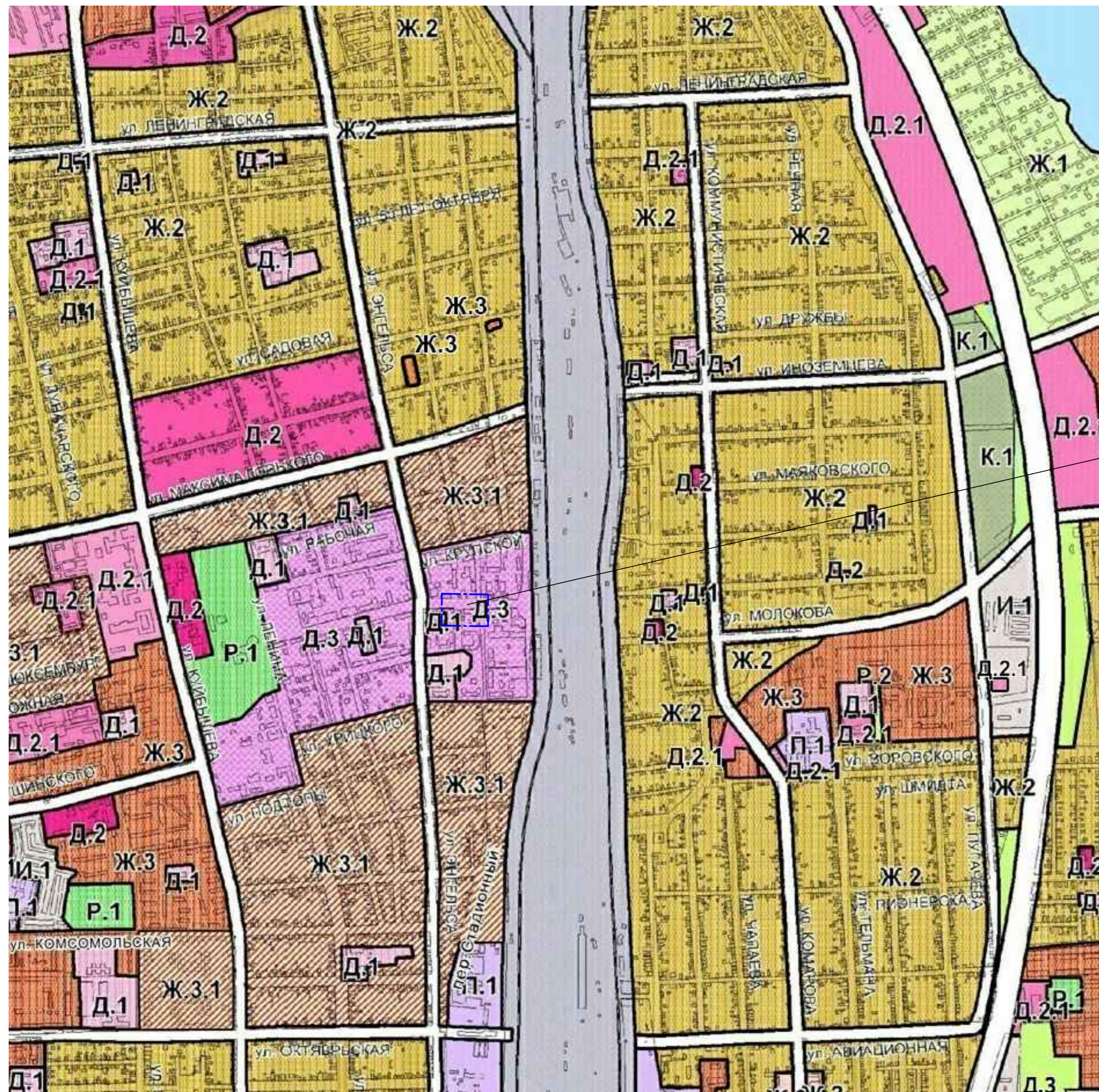
N ТОЧКИ	X	Y	N ТОЧКИ	X	Y
1(16)	412373,43	2206745,02	14	412333,01	2206744,55
2	412372,80	2206800,69	15	412359,20	2206744,85
3	412370,82	2206800,72			
4	412353,39	2206800,96			
5	412319,88	2206801,42			
6	412320,15	2206788,22			
7	412316,56	2206788,15			
8	412317,26	2206754,45			
9	412319,66	2206754,50			
10	412319,86	2206750,55			
11	412319,51	2206744,22			
12	412322,31	2206744,15			
13	412332,98	2206743,90			

Условные обозначения:

-  - Граница территории, в которой разрабатывается проект планировки и проект межевания территории
-  - Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
-  - Границы существующих элементов планировочной структуры
-  - Границы существующих земельных участков
-  - Границы образуемых и изменяемых земельных участков
-  - Границы образованных ранее земельных участков (согласно постановлению от 20.07.2018 г. № 1126)
-  - Условные номера образуемых и изменяемых земельных участков
-  - Условные номера образованных ранее земельных участков (согласно постановлению от 20.07.2018 г. № 1126)
-  15 - Координаты поворотных точек образуемых и изменяемых земельных участков

							07/02-2020			
							Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011702 по ул. Кирова, на отрезке от ул.Энгельса до пер. Книжного в г. Байтаске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата					
							Проект межевания территории	Стация	Лист	Листов
								П	1	
ГИП		Бодяков О.П.					Красные линии. Границы образуемых и изменяемых земельных участков. М 1:500			
Архитектор		Аникийчева Н.Ф.								


Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ | | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА | |
|---|---|---|---|
|  | ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВОДСТВА И ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ |  | ЗОНА ГОРОДСКИХ СКОРОСТНЫХ ДОРОГ, МАГИСТРАЛЕЙ ГОРОДСКОГО И РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ |
|  | ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ В 1-3 ЭТАЖАХ |  | ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ САНИТАРНОЙ ЧИСТКИ |
|  | ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ ОТ 4 ЭТАЖЕЙ |  | ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА |
|  | ЗОНА КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ |  | ЗОНА РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНО-ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
|  | ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ | | |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ | | ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ | |
|  | ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ |  | ЗОНА ПАРКОВ, НАБЕРЕЖНЫХ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ |
|  | ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ |  | ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ |
|  | ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
|  | ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА |  | ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ | | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | |
|  | ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ |  | ЗОНА КЛАДИЩ |
|  | ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II - III КЛАССА ОПАСНОСТИ |  | ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА |
|  | ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ОПАСНОСТИ |  | ГРАНИЦА ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД БАТАЙСК" |
| | |  | ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ |

— - — - — - Граница территории, в которой разрабатывается проект планировки и проект межевания территории

						07/02-2020			
						Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011702 по ул. Кирова, на отрезке от ул.Энгельса до пер. Книжного в г. Батайске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N° док	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
ГИП		Бодяков О.П.				Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры	 Архитектурно-строительная компания		
Архитектор		Аникейчева Н.В.							