



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**Внесение изменений в проект планировки и межевания
территории для объекта: «Жилой квартал
и общественный центр на земельных участках
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,
61:46:0010502:1125»**

Проектная документация

Том 3

Проект межевания территории.

Пояснительная записка.

12/22-ПМТ-3-ПЗ

г.Ростов-на-Дону

2024 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125»

Проектная документация

Том 3

Проект межевания территории.

Пояснительная записка.

12/22-ПМТ-3-ПЗ

Директор _____ Веропотвельян А.С.

**г.Ростов-на-Дону
2024 г.**

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.			
№ п/п	Наименование разделов.	Вид/масштаб	Стр.
1.	Основная часть проекта межевания территории (утверждаемая)	Графические материалы	
1.	Чертеж межевания территории	1:1000	
2.	Перечень координат образуемых земельных участков		
2.	Пояснительная записка. Том 3.	Пояснительная записка	
	Общие положения		3
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		7
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		10
2.6.	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		17

Общие положения.

Внесение изменений в проект межевания территории для объекта «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125» разработан ООО «Правила проекта».

Заказчиком работ является ИП Клименко С.В.

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» (действующая редакция);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (действующая редакция);
- 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 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;
- 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».

При разработке проекта планировки была использована топографическая подоснова М 1:500 в системе координат МСК-61, выполненная в 2022 году.

Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Она ограничена:

- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125 (территория общего пользования);
- с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1305, часть которого также занимает проектом, и кадастровым участком 61:46:0010502:1311, представляющим собой территорию общего пользования (ул. Дружная);
- с запада: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1123, часть которого входит в территорию проектирования;
- с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2342 и 61:46:0010502:2343, предназначенными соответственно для строительства II и III очередей микрорайона «Пульс».

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Рельеф территории проектирования спокойный.

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

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);

- зона специализированной общественной застройки (общеобразовательная организация).

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (действующая редакция) проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.3 – зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами;

Территория проектирования находится под влиянием нескольких зон с особыми условиями использования территории:

1) ЗОУИТ61:00-6.1282 - охранный зона транспорта;

зона охраны искусственных объектов;

приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6);

2) ЗОУИТ61:00-6.1280 - охранный зона транспорта;

зона охраны искусственных объектов;

приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3);

3) ЗОУИТ61:00-6.1373 - иная зона с особыми условиями использования территории; иные зоны с особыми условиями использования

территории; границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г.

Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

2.1. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание.

Территория, подлежащая межеванию, представляет собой совокупность объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами:

- 61:46:0010502:4736;

- 61:46:0010502:4737;

- 61:46:0010502:4738;

- 61:46:0010502:4739;

- 61:46:0010502:4740;

- 61:46:0010502:2320.

Кроме перечисленных земельных участков территория проекта межевания лежит на частях земельных участков с кадастровыми номерами:

- 61:46:0010502:1311;

- 61:46:0010502:4741,

на которых образуются парковки.

Территория проекта межевания ограничена:

Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Она ограничена:

- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125 (территория общего пользования);

- с юга: кадастровыми участками 61:46:0010502:4742, часть которого также занимается проектом, и кадастровым участком 61:46:0010502:1311, представляющим собой территорию общего пользования (ул. Дружная);

- с запада: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:4741, часть которого входит в территорию проектирования;

- с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2342 и 61:46:0010502:2343, предназначенными соответственно для строительства II и III очередей микрорайона «Пульс» и ЗУ 61:46:0000000:4068, представляющим собой территорию общего пользования.

Площадь территории проекта межевания – 10,7547 га.

Для запланированного выделения функциональных и территориальных зон в границах проекта необходимо произвести перераспределение земельных участков: разделить существующие участки на части, некоторые части объединить между собой, а некоторые оставить самостоятельными.

Сведения о земельных участках, подлежащих перераспределению:

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка, подлежащего перераспределению	Площадь территории и Земельного участка (кв.м)	Форма собственности	Категория земель	Разрешённое использование	Площадь Территории, занимаемой проектом	Кадастровая стоимость (руб.)
1.	61:46:0010502:4738	43005	Частная	Земли населённых пунктов	Для с/х производства	43005	524658,81

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

Перераспределение земельных участков связано с необходимостью образовать придомовые земельные участки для планируемых к размещению объектов капитального строительства жилого назначения (многоэтажные жилые дома), и организовать территорию общественного центра (с объектами общественного обслуживания).

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков приведены в таблице.

Таблица 2

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь территории и земельного участка (кв.м)	Форма собственности	Категория земель	Разрешённое использование (по ПЗЗ)	Вспомогательный вид разрешённого использования	Площадь территории под обременением (кв.м)	Площадь территории под обременением (сервитут) (кв.м)
1.	:3У1 Образован из части земельного участка 61:46:001050 2:4738	38965	частная	Земли населённых пунктов	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи	-	-
2.	:3У2 Образован из части земельного участка 61:46:001050 2:4738	3443	частная	Земли населённых пунктов	4.4 Магазины	Не установлены	-	-
3.	:3У3 Образован из части земельного участка 61:46:001050 2:4738	597	частная	Земли населённых пунктов	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Не установлены	-	-

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 предполагается образование участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования и имуществу общего пользования. К ним относятся:

- образуемый земельный участок :ЗУ2 (4.4 Магазины);
- образуемый земельный участок :ЗУ3 (12.0.1 Улично-дорожная сеть).

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

В соответствии с градостроительными решениями, принятыми в проекте планировки территории, и в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (действующая редакция) планируемыми видами разрешённого использования образуемых земельных участков являются следующие:

Для :ЗУ1 - 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

Для :ЗУ2 - 4.4 Магазины;

Для :ЗУ3 - 12.0.1 Улично-дорожная сеть;

Для сохраняемого ЗУ 61:46:0010502:4736 площадью 3 675 кв. м изменяется вид использования «для сельскохозяйственного производства» на «3.5.1 Дошкольное начальное и среднее общее образование».

**2.5. Перечень координат характерных точек
границ образуемых земельных участков.**

Таблица 3

объект:	Образуемый земельный участок	
правообладатель:	-	
местоположение:	Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная	
наименование:	Земельный участок	
кадастровый квартал:	61:46:0010502	
кадастровый номер:	:ЗУ1	
Площадь полигона,(кв.м):	38965	
Способ образования ЗУ:	Перераспределение	
Вид разрешённого использования:	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
№	X	Y
1	410716,12	2204622,18
2	410716,13	2204647,06
3	410716,17	2204837,14
4	410560,85	2204836,39
5	410496,25	2204836,08
6	410496,30	2204796,85
7	410529,50	2204796,90
8	410529,50	2204724,95
9	410553,04	2204725,06
10	410553,22	2204621,54
11	410563,41	2204621,58
1	410716,12	2204622,18

Таблица 4

объект:	Образуемый земельный участок	
правообладатель:	-	
местоположение:	Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная	
наименование:	Земельный участок	
кадастровый квартал:	61:46:0010502	
кадастровый номер:	:ЗУ2	
Площадь полигона,(кв.м):	3443	
Способ образования ЗУ:	Перераспределение	
Вид разрешённого использования:	4.4 Магазины	
№	X	Y
1	410529,50	2204724,95
2	410529,50	2204796,90
3	410496,30	2204796,85
4	410481,27	2204796,87
5	410482,12	2204724,75
1	410529,50	2204724,95

Таблица 5

объект:	Образуемый земельный участок	
правообладатель :	-	
местоположение :	Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная	
наименование:	Земельный участок	
кадастровый квартал:	61:46:0010502	
кадастровый номер:	:ЗУ3	
Площадь полигона,(кв.м):	597	

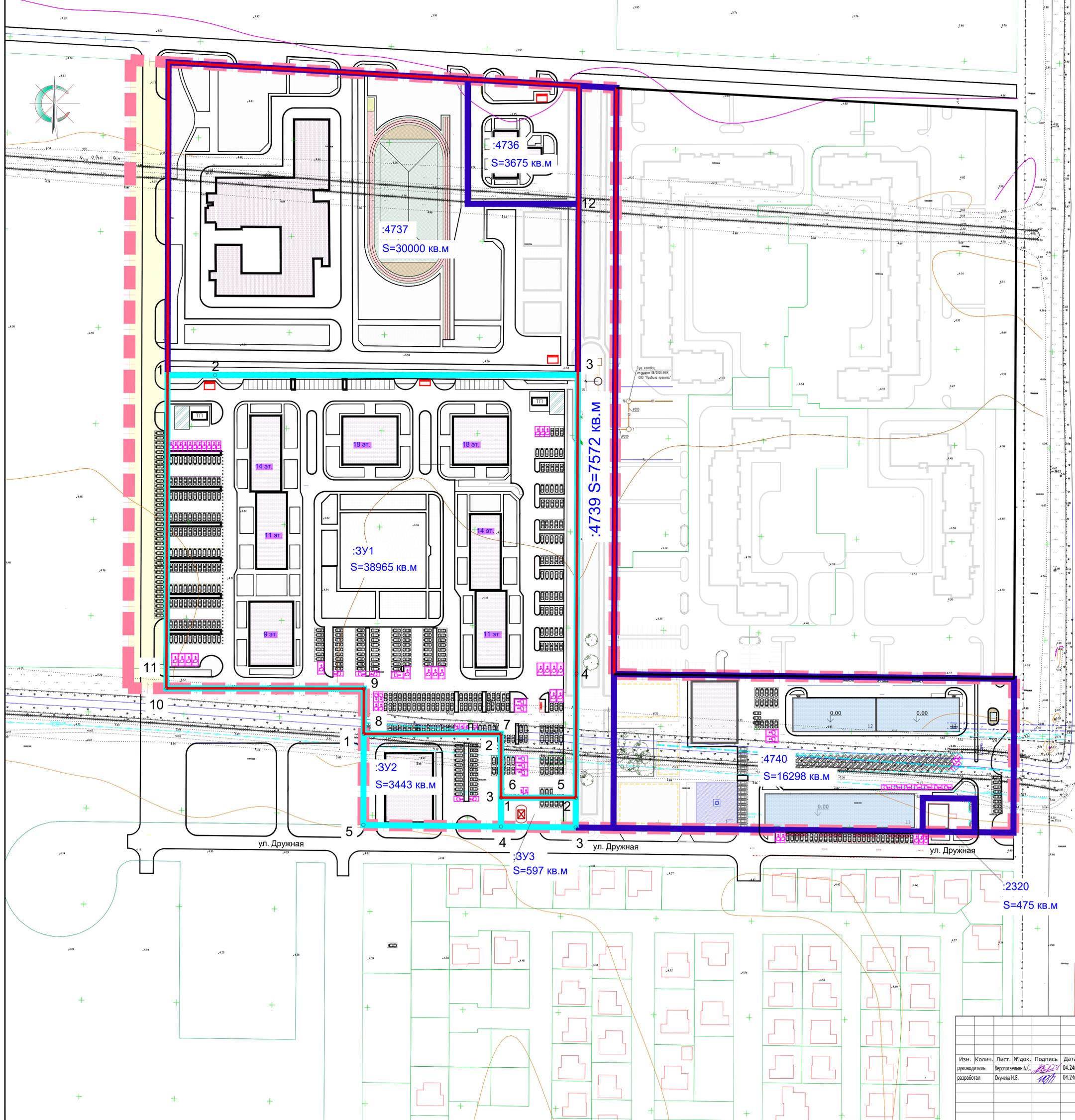
Способ образования ЗУ:	Перераспределение	
Вид разрешённого использования:	12.0.1 Улично-дорожная сеть	
№	X	Y
1	410496,30	2204796,85
2	410496,25	2204836,08
3	410480,81	2204836,01
4	410481,27	2204796,87
1	410496,30	2204796,85

2.6. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории.

Таблица 8

№	Наименование	Единицы измерения	Количество	Примечание
1.	Площадь территории в границах проекта планировки и межевания	га	10,7547	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов
2.	Площадь территории планировочных элементов в красных линиях:	га	7,2640	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов
	Территории, подлежащие межеванию:		4,3005	
2.1	:ЗУ1 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	га	3,8965	Образован из части 61:46:0010502:4738
2.2	:ЗУ2 4.4 Магазины	га	0,3443	Образован из части 61:46:0010502:4738
2.3	:ЗУ3 12.0.1 Улично-дорожная сеть	га	0,0597	Образован из части 61:46:0010502:4738

3.	Территории, не подлежащие межеванию	га	6, 4542	
3.1	ЗУ 61:46:0010502:4736	га	0,3675	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов
3.2	ЗУ 61:46:0010502:4737	га	3,0000	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов
3.3	ЗУ 61:46:0010502:4739		0,7572	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов
3.4	ЗУ 61:46:0010502:4740	га	1,6298	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов
3.5	ЗУ 61:46:0010502:2320		0,0475	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов
3.6	Площадь территории за красными линиями (в границах проекта межевания территории), не подлежащая межеванию из земель, находящихся в частной собственности, в том числе: Улично-дорожная сеть на ЗУ 61:46:0010502:4741	га	0,6522 0,6522	в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов



:ЗУ1, S=38965 кв.м
 ОБРАЗУЕТСЯ ИЗ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 61:46:0010502:4738
 ПЛОЩАДЬЮ 43005 кв.м.

№	X	Y
1	410716.12	2204622.18
2	410716.13	2204647.06
3	410716.17	2204837.14
4	410560.85	2204836.39
5	410496.25	2204836.08
6	410496.30	2204796.85
7	410529.50	2204796.90
8	410529.50	2204724.95
9	410553.04	2204725.06
10	410553.22	2204621.54
11	410563.41	2204621.58
1	410716.12	2204622.18

:ЗУ2, S=3443 кв.м
 ОБРАЗУЕТСЯ ИЗ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 61:46:0010502:4738 ПЛОЩАДЬЮ 43005 кв.м.

№	X	Y
1	410529.50	2204724.95
2	410529.50	2204796.90
3	410496.30	2204796.85
4	410481.27	2204796.87
5	410482.12	2204724.75
1	410529.50	2204724.95

:ЗУ3, S=597 кв.м
 ОБРАЗУЕТСЯ ИЗ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 61:46:0010502:4738 ПЛОЩАДЬЮ 43005 кв.м.

№	X	Y
1	410496.30	2204796.85
2	410496.25	2204836.08
3	410480.81	2204836.01
4	410481.27	2204796.87
1	410496.30	2204796.85

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
 - КРАСНЫЕ ЛИНИИ УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
 - УТВЕРЖДЕННЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
 - ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
 - ГРАНИЦЫ И НОМЕРА СОХРАНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 - ГРАНИЦЫ И УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
 - ХАРАКТЕРНЫЕ ТОЧКИ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ НУМЕРАЦИЯ
 - ТЕРРИТОРИИ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИЕ МЕЖЕВАНИЮ

Договор №15 от 23.12.2019			
Внесение изменений в проект планировки и межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125»			
Изм. разработал	Колич. Окунева И.В.	Лист. № док. 10/07	Дата 04.24.19
Проект межевания территории		Лист 1	Листов 1
Основная часть.		П	1
Чертеж межевания М 1:1000			
ООО "Принцип Проекта" тел.: (863) 248-76-54 г. Ростов - на - Дону			