

Оглавление

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ.....	2
Состав графических материалов.....	3
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	5
СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	5
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ.....	5
ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ.....	6
ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	6
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	7

Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

1. Постановление Администрации города Батайска № 1043 от 23.06.2017г

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.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории подготовлен с целью изменения границ существующего земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Кирова, 5/2 и установки красных линий по ул. Кирова, на отрезке от ул. Энгельса до пер. Книжный. Проект планировки и межевания территории подготовлен на основании Постановления Администрации города Батайска №1043 от 23.06.2017г.

Цель проекта:

– определение возможности изменения границ существующего земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Кирова, 5/2;

- установить красные линии по ул. Кирова (в границах от ул. Энгельса до пер. Книжный);

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.

Работа выполнена авторским коллективом:

ГИП

Н.Н.Шабаева

Архитектор

А.В.Могилат

РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земельный участок, границы которого будут изменяться, находятся в частной собственности по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Кирова, 5\2, этому свидетельствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №61/005/950/2017-2109 от 05.05.2017г, собственность общая долевая: Носачев В.Ю. ½, 61-61-05/015/2014-173 от 04.02.2017г.; Носачев А.Ю. ½, 61-61-05/069/2010-263 от 04.02.2014г. Земельный участок имеет вид разрешенного использования – Для эксплуатации магазина, расположен в территориальной зоне Д.3 «Зона административно-делового центра». Площадь земельного участка составляет 155 кв.м.

СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территория проектирования ограничена:

- С севера – ул. Кирова;
- С запада – существующие строения (магазины, парикмахерская);
- С юга - земельный участок для размещения продовольственных магазинов, непродовольственных магазинов КН 61:46:0011702:683;
- С востока – проезд и здание магазина.

Проектная территория представляет собой земельный участок, который находится в частной собственности и на котором расположен магазин.

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

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

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с разработанным генеральным планом г.Батайска, рассматриваемая территория относится к функциональной зоне второго типа Д.3 «Зона административно-делового центра».

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 следующую планировочную структуру зонирования территории:

Земельный участок :ЗУ1 был сформирован площадью 280,0 кв.м. с видом разрешенного использования: для эксплуатации магазина, категория земель: земли населенных пунктов. Земельный участок :ЗУ1 образовался путем перераспределения земель муниципальной собственности площадью 125 кв.м и земельного участка с КН 61:46:0011702:20 площадью 155 кв.м.

Земельный участок :ЗУ2 был сформирован площадью 59,0 кв.м. с видом разрешенного использования: внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории. Земельный участок :ЗУ2 образовался из земель муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 был сформирован площадью 74,0 кв.м. с видом разрешенного использования: внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки, газоны, иные озелененные территории. Земельный участок :ЗУ3 образовался из земель муниципальной собственности

Земельный участок :ЗУ4 был сформирован площадью 2 852,0 кв.м. с видом разрешенного использования: для размещения объектов специального назначения (крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, гостиницы, мотели). Земельный участок :ЗУ4 образовался путем перераспределения земель муниципальной собственности площадью 82,0 кв.м и земельного участка с КН 61:46:0011702:2245 площадью 2 770,0 кв.м.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№№ п.п.	Наименование	Ед. Изм.	
	Территория		
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