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 соответствие 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 ТЕРРИТОР**ИИ **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, зеленные насаждения ценных пород отсутствуют.

**ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**

Данный раздел проекта межевания территории выполнен в соответствие 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 ТЕРРИТОР**ИИ

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.З 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 соответствие 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 |