



Заключение о результатах общественных обсуждений 26 мая 2021 г. г. Батайск, ул. Артемовская

(территория, пределах которой проводились общественные обсуждения)

В период с 11.05.2021 по 24.05.2021 проведены общественные обсуждения по проекту внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории: г. Батайск, ул. Артемовская, 142-г и ул. Артемовская, 146-в, утвержденный постановлением Администрации города Батайска от 27.03.2014 № 634 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территорий по ул. Артемовской, 142-г и ул. Артемовской, 146-в» (с внесенными изменениями), размещенному на официальном сайте по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/Organ_ADM/uaig/obshchestvennye-obsuzhdeniya.php

Организатор общественных обсуждений: Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск»

В общественных обсуждениях приняло участие 6 человек.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол общественных обсуждений № 1 от 25.05.2021, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений по проекту внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории: г. Батайск, ул. Артемовская, 142-г и ул. Артемовская, 146-в.

В период проведения общественных обсуждений направлены замечания и предложения от участников общественных обсуждений:

- от участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступало предложений и замечаний;

- от иных участников общественных обсуждений не поступало предложений и замечаний.

№ п/п	Содержание внесенных предложений и замечаний граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Содержание внесенных предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений	Рекомендации организатора
1	Не поступало	Не поступало	Принимая во внимание представленную документацию, руководствуясь Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», комиссией одобрен проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории: г. Батайск, ул. Артемовская, 142-г и ул. Артемовская, 146-в.

Рекомендации по результатам общественных обсуждений:

Направить проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории: г. Батайск, ул. Артемовская, 142-г и ул. Артемовская, 146-в, на утверждение/ на доработку. (нужное подчеркнуть)

Организатор общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск».

Председатель Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» В.В. Горелкин

Заключение о результатах общественных обсуждений 26 мая 2021 г. г. Батайск, улицы Грузинская, Сальская, Эстонская, Ейская

(территория, пределах которой проводились общественные обсуждения)

В период с 11.05.2021 по 24.05.2021 проведены общественные обсуждения по проекту планировки и проекту межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего земельного

участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281А, размещенному на официальном сайте по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/Organ_ADM/uaig/obshchestvennye-obsuzhdeniya.php

Организатор общественных обсуждений: Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск»

В общественных обсуждениях приняло участие 6 человек.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол общественных обсуждений № 2 от 25.05.2021, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего зе-

мельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281А.

В период проведения общественных обсуждений направлены замечания и предложения от участников общественных обсуждений:

- от участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступало предложений и замечаний;

- от иных участников общественных обсуждений не поступало предложений и замечаний.

№ п/п	Содержание внесенных предложений и замечаний граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Содержание внесенных предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений	Рекомендации организатора
1	Не поступало	Не поступало	Принимая во внимание представленную документацию, руководствуясь Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», комиссией одобрен проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281А.

Рекомендации по результатам общественных обсуждений:

Направить проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281А, на утверждение/ на доработку. (нужное подчеркнуть)

Организатор общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск».

Председатель Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» В.В. Горелкин

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.05.2021 № 1135

г. Батайск

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по ул. Молокова, 58

Принимая во внимание заявление Ивахненко И.Т., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «бытовое обслуживание; деловое управление» в дополнение к основному виду разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011402:4904 площадью 557 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Молокова, 58, в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами».

2. Правообладателю земельного участка необходимо обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости на земельный участок по виду разрешенного использования.

3. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

Глава Администрации города Батайска
Г.В. Павлятенко

Постановление вносит Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.05.2021 № 1136

г. Батайск

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по ул. Балашова, 42-в

Принимая во внимание заявление Воронко О.А., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «блокированная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010308:2219 площадью 454 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Балашова, 42-в, в территориальной зоне Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки».

2. Правообладателю земельного участка необходимо обратиться в Федеральную службу государственной регистра-

ции, кадастра и картографии по Ростовской области для внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости на земельный участок по виду разрешенного использования.

3. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

**Глава Администрации
города Батайска Г.В. Павлятенко
Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска**

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.05.2021 № 1137

г. Батайск

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по ул. Чернышевского, 24

Принимая во внимание заявление Мироненко С.А., Старых Д.А., Крайнюковой Е.А., Лынова А.И., Волкова Р.А., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «магазины» земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012003:2046 площадью 621 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24, в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами».

2. Правообладателям земельного участка необходимо

обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости на земельный участок по виду разрешенного использования.

3. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

**Глава Администрации
города Батайска Г.В. Павлятенко
Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска**

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.05.2021 № 1138

г. Батайск

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Батайск, мкр. Авиагородок, 26Б

Принимая во внимание заявление Кужко С.И., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства: магазина на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0012201:4335 площадью 600 кв.м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», г. Батайск, мкр. Авиагородок, 26Б, в территориальной зоне Ж.3 «Зона застройки

среднеэтажными и многоквартирными жилыми домами», в части нормативного размещения стояночных мест за границами земельного участка на муниципальной территории в количестве 22 машино - мест.

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

**Глава Администрации
города Батайска Г.В. Павлятенко**
**Постановление вносит Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска**

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.05.2021 № 1142

г. Батайск

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. Артемовская, 142-г и ул. Артемовская, 146-в

Принимая во внимание ходатайство Общества с ограниченной ответственностью «Юг-Сервис», в лице директора Дороганова А.Ю., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Утвердить основную часть проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. Артемовская, 142-г и ул. Артемовская, 146-в, утвержденный постановлением Администрации города Батайска от 27.03.2014 № 634 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территорий по ул. Артемовской, 142-г и ул. Артемовской, 146-в», постановлением Администрации города Батайска от 28.06.2017 № 1075 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки территорий земельных участков по адресу: г. Батайск, ул. Артемовская, 142-г и ул. Артемовская, 146-в», в составе:

1.1. Раздел 1 (Том 1) - проект планировки территории,

основная часть, графические материалы, согласно приложению 1;

1.2. Раздел 2 (Том 1) - проект планировки территории, основная часть, пояснительная записка, положение о планируемых характеристиках развития территории, согласно приложению 2;

1.3. Раздел 1 (Том 3) - проект межевания территории, основная часть, графические материалы, согласно приложению 3;

1.4. Раздел 2 (Том 3) - проект межевания территории, основная часть, пояснительная записка, согласно приложению 4; (находятся на хранении в Управлении по архитектуре и градостроительству города Батайска).

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

**Глава Администрации
города Батайска Г.В. Павлятенко**
**Постановление вносит Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска**



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 1

Основная часть.

ППТ-Р1-ГП

Графическое приложение к ТОМУ I

**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

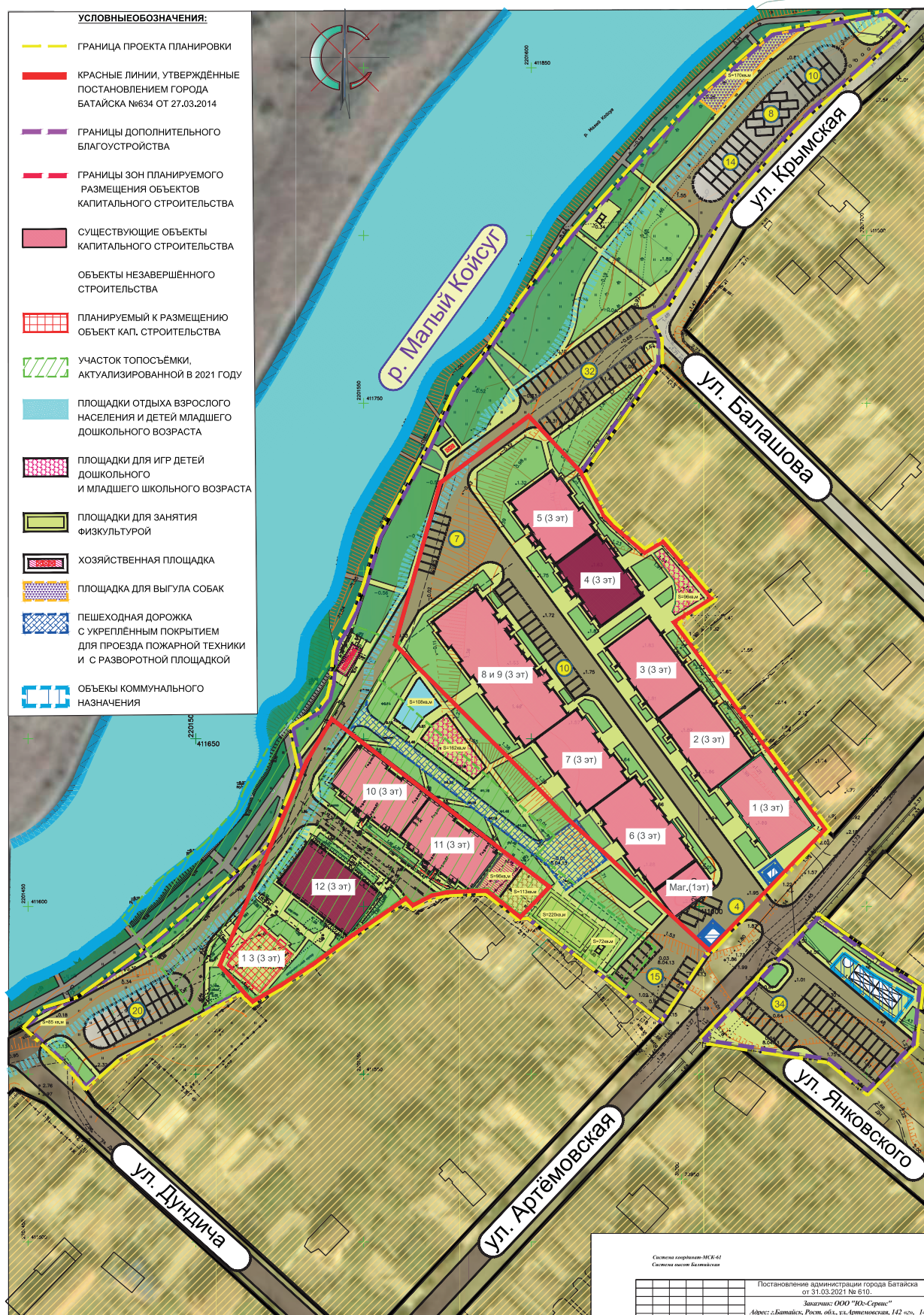
Раздел 1

Основная часть.

ППТ-Р1-ГП

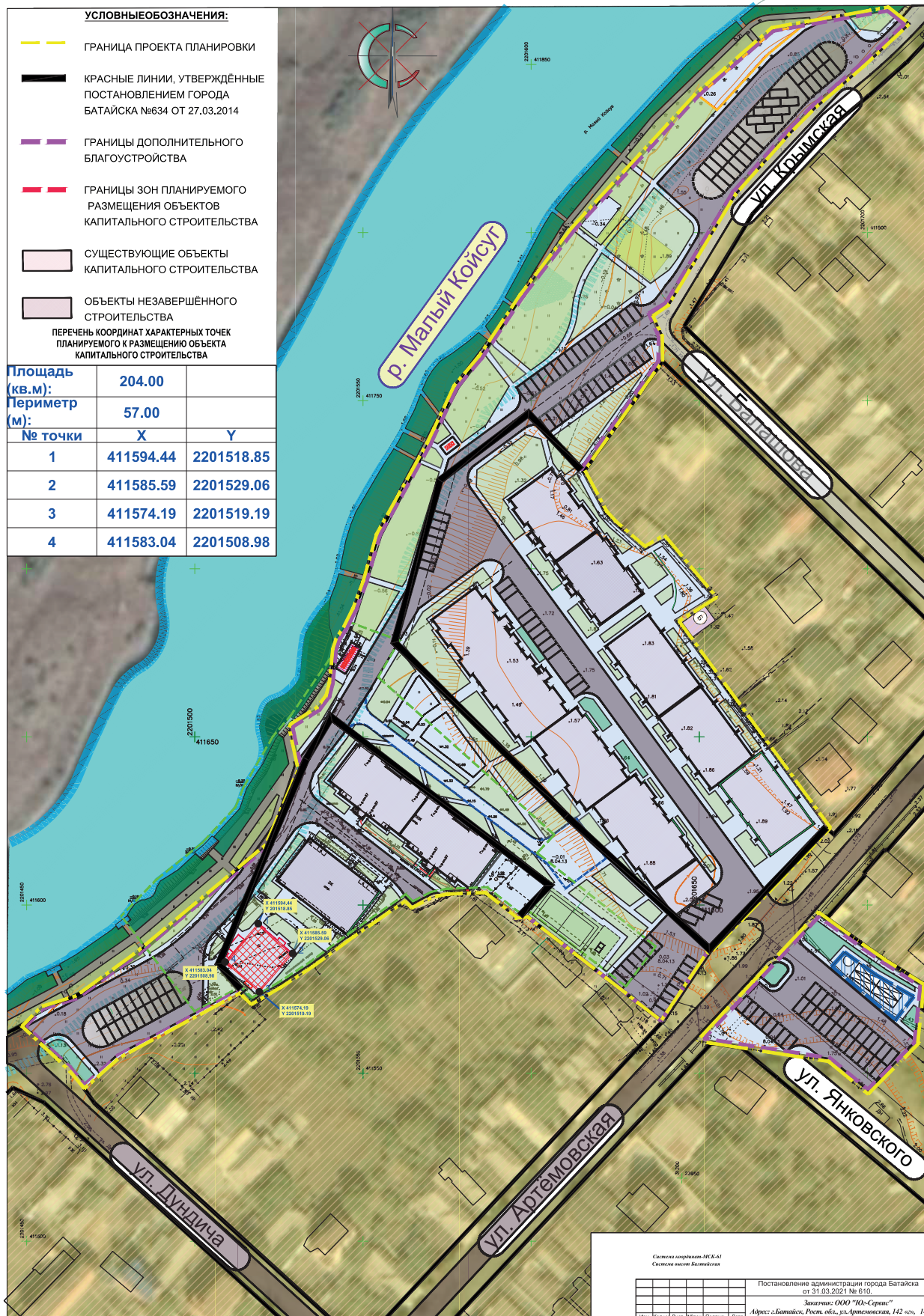
Директор _____ Веропотвельян А.С.

**г.Ростов-на-Дону
2021 г.**



Система координат МСК-61
Система высот Батайская

						Постановление администрации города Батайска от 31.03.2021 № 610.		
						Заказчик: ООО "НВ-Стран"		
						Адрес: г. Батайск, Рост. обл., ул. Артёмовская, 142 кв. 1, 146 кв.		
						Проект инженерно-технического и проектного планирования территории по адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142 кв. 1, ул. Артёмовская 146 кв.		
Имя, Фамилия, Инициалы	Возраст	Пол	Подпись	Дата	Подпись	Лист	Листов	
Таб	Ольга К.В.			2021		1	2	
Турция	2021							
Результат	2021							
						000 "НВ-Стран" г. Батайск, ул. Артёмовская 142 кв. 1, 146 кв. г. Батайск, ул. Артёмовская 146 кв.		
						Основная часть. Частичное планирование территории. М1:500		
						формат А1		



Система координат: МСК-61
Система высот: Батайская

Постановление администрации города Батайска от 31.03.2021 № 610.					
Заказчик: ООО "Ю-Сервис"					
Адрес: г. Батайск, Рост. обл., ул. Артемовская, 142 кв. 146 кв.					
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Дата	2021
Руководитель	Васильев	А.	С.	2021	2021
Ген. Дир.	Степанов	А.	С.	2021	2021
Проект	2021	2021	2021	2021	2021
Разработка	2021	2021	2021	2021	2021
Проект планировки территории. Основная часть. Чертёж красной линии. М1:500				ООО "Ю-Сервис"	146 кв.
				146 кв.	146 кв.
				146 кв.	146 кв.

Формат А1



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

**Основная часть. Пояснительная записка.
Положение о планируемых характеристиках
развития территории.**

ППТ-Р2-ПЗ

ТОМ I

**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»**

**Основная часть. Пояснительная записка.
Положение о планируемых характеристиках
развития территории.**

ППТ-Р2-ПЗ

Директор _____ **Веропотвельян А.С.**

**г.Ростов-на-Дону
2021 г.**

Содержание			
№ п/п	Наименование разделов.	Вид/масштаб	Стр.
2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка. Том I.	Пояснительная записка	
	Установление красных линий		1
2.1	Плотность и параметры застройки территории		1
2.2	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения		2
2.3	Сведения об объектах производственного и общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		3
2.4	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		4
2.5	Объекты, включённые в программы комплексного развития территории		6
2.6	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		7
2.7	Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		8
2.8	Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры		8
2.9	Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры		8
2.10	Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры		9
3.	Положения об этапах планируемого развития территории		9
3.1	Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения		9
3.2	Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		9
3.3	Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		9
3.4	Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		9
3.5	Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры		9
3.6	Основные технико-экономические показатели проекта планировки		9
	Графическое приложение: раздел 1		

Установление красных линий.

Проектными решениями утверждённой ранее градостроительной документации, касающейся данной территории, были установлены красные линии, определены координаты характерных точек красных линий и границ образованных земельных участков, в том числе участков дополнительного благоустройства. Образованные земельные участки были поставлены на кадастровый учёт, и изменениям в настоящем проекте не подлежат.

Нет необходимости приводить здесь их координаты, т.к. участки уже стоят на учёте в Едином государственном реестре недвижимости

2.1. Плотность и параметры застройки территории.

Плотность застройки жилой зоны была принята в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года № 358 с изм. и доп., внесёнными Решением Батайской городской Думы от 31.07.2019 года №382.

При определении проектной плотности застройки были учтены: установленное генеральным планом функциональное зонирование территории, тип и этажность планируемой к размещению застройки, планировочные и композиционные особенности застройки прилегающей территории, природно-климатические и другие местные условия. Согласно Правилам землепользования и застройки города Батайска территориальная зона Ж.2 (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами), в которой расположена территория проектирования, установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Площадь застройки построенных объектов (секции 1-3, 5-11), объектов незавершённого строительства (секции 4 и 12) и планируемого к размещению объекта жилого назначения (секция 1 3 составляет 4497,1 кв. м; их общая площадь составляет 11699,7 кв. м.

При площади территории проектирования 26 104 кв. м или 2,61 га коэффициент использования территории (брутто) составит 0,45. Если брать за территорию проектирования участки размещения застройки (61:46:0010301:960 и 61:46:0010403:1726), суммарная площадь которых составляет 13 092 кв. м или 1,31 га, то коэффициент использования территории (нетто) составит 0,89.

Таблица 1

Основные показатели площади планируемой застройки				
Номер секции согласно чертежу	Этажность секций	Площ. Застр. (кв.м)	Общ. Площ. Секций (кв.м)	Площ. квартир (кв.м)
Многоэтажный секционный дом				
1	3	415,2	1 132,1	873,0
2	3	415,2	1 132,1	873,0
3	3	415,2	1 132,1	873,0
ИТОГО:		1 245,6	3 396,3	2 619,0
Многоэтажный секционный дом				
4	3	382,0	1 025,1	755,0
5	3	382,0	1 025,1	784,0
ИТОГО:		764,0	2 050,2	1 539,0
Многоэтажный секционный дом с встроенно-пристроенным магазином				
6	3	657,5	1 378,4	929,0
7	3	436,4	1 176,0	911,0
8 и 9	3	780,8	2 162,9	821,0+821,0
ИТОГО:		1 874,7	4 717,3	3 482,0
Многоэтажный секционный дом				
10	3	405,8	1 089,2	856,0
11	3	405,8	1 087,7	856,0
Многоэтажный секционный дом				
12	3	408,8	1 089,2	929,0
ИТОГО:		408,8	1 089,2	929,0
Многоэтажный секционный дом				
1.3		204,0	446,7	385,0
ИТОГО:		204,0	446,7	385,0
ВСЕГО:		4 497,1	11 699,7	10 666,0

Коэффициент застройки территории составляет 34 %. Средняя этажность 3 этажа.

Таблица 2

Параметры застройки территории			
№ п/п	Наименование параметров	Единица изм.	Показатель
1.	Площадь территории проектирования	га	2,61
2.	Площадь участков размещения многоквартирной застройки		1,31
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	4,50
3.	Общая площадь размещённых объектов жилого назначения	тыс. кв.м	11,26
4.	Общая площадь размещаемого жилого объекта	тыс. кв.м	0,44
5.	Площадь квартир размещённых жилых объектов	тыс. кв.м	10,28
6.	Площадь квартир размещаемого жилого объекта	тыс. кв.м	0,39
7.	Средняя этажность застройки	этажей	3
8.	Коэффициент застройки территории	%	34
9.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	0,89
10.	Расчётная норма жилищной обеспеченности	кв.м	35
11.	Расчётное число жителей	человек	305
12.	Расчётная плотность населения	чел./га	233

Принятые показатели являются удовлетворительными и не нарушают предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж.2.

Согласно Письму Министерства экономического развития РФ от 27 сентября 2011 г. № Д23-4059 «О возможности расположения на земельном участке несколько многоквартирных домов» «...ограничений в отношении количества размещения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов не предусмотрено. В связи с чем, требование о том, что на земельном участке должен быть расположен только один многоквартирный дом, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, является необоснованным».

2.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.

Градостроительной документацией «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. Артёмовская 142-г и ул. Артёмовская 146-в» предлагается размещение на территории проектирования одного 3-этажного жилого дома (секция № 1.3). Способ размещения здания преследует цели обеспечения оптимальной инсоляции жилых помещений и соблюдения ограничений, устанавливаемых предельными параметрами застройки.

Перечень координат характерных точек границ размещаемого ОКС приведён ниже:

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

Применение этажности 3 этажа позволяет создать градостроительную среду, сомасштабную человеку. Показатели размещаемого объекта жилого назначения приведены в таблице 3.

Таблица 3.

2.3. Сведения об объектах производственного и общественно-делового назначения, необходимых для

Показатели размещаемых объектов жилого назначения							Количество квартир			
№ п/п	№ секции на плане	Наименование ОКС	Этажность	Общ. площ. Кв. (кв.м)	Расч.. норма жил. обесп. (м2/ч)	Расч. число жит (чел.)	Всего	1-комн.	2-кромн.	3-комн.
Многэтажный секционный жилой дом с встроенными помещениями обслуживания										
1.	1 3	Секция 1 3	3	385,0	35	11	9	9	-	-

функционирования планируемой жилой застройки.

На территории проектирования предполагается размещение встроенно-пристроенного магазина (товары первой необходимости). Ближайшая к территории проектирования среднеобразовательная школа расположена на ул. Белорусской, 86. Судя по площади территории школы, которая составляет 26 596 кв. м, данная школа рассчитана на 532 ученика. Школа расположена в радиусе пешеходной доступности 500 м по отношению к территории проектирования. При стремлении соблудности требуемые радиусы обслуживания необходимо разместить в данном районе порядка 4 школ. Существующая школа своим радиусом доступности удовлетворяет лишь ¼ часть территории всего района, численность которого составляет порядка 10 тыс. жителей. При расчёте школьных мест для населения, пользующегося доступным объектом, мы получаем следующие показатели: $10:4 \times 112 = 280$ мест в школе, которыми пользуется население, проживающее в радиусе доступности 500 м. Для будущих жителей жилого квартала – 305 человек – требуемое число мест в школе составит: $0,305 \times 112 = 34$ места.

Менее удовлетворительной выглядит обстановка с детскими дошкольными учреждениями, ближайшие из которых расположены на расстоянии 1000 и 1100 метров от строящегося объекта.

Потребность в местах в дошкольных образовательных учреждениях составляет:

$0,305 \times 41 = 13$ мест. Показатель для расчёта взят по нижней границе, т.к. данный район характеризуется минимальной плотностью населения. 13 мест недостаточная потребность для строительства нового детского образовательного учреждения. Показатели приведены в таблице.

Таблица 4

Показатели для расчёта потребности в учреждениях повседневного обслуживания		
Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность
1	2	3
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	41 - 49
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	112
Продовольственные магазины	м ² торг. площади на 1000 жителей	70
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торг. площ. на 1000 жителей	30
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1
Учреждения культуры	м ² общей площ. на 1000 жителей	50
Закрытые спортивные сооружения	м ² общ. площади на 1000 жителей	30
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10

2.4. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Водоснабжение.

С 1 января 2017 года в АО «Ростовводоканал» действует инвестиционная программа, утвержденная Постановлением № 73/5 от 19.12.2016 «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» г. Ростов-на-Дону». Согласно предварительным техническим условиям ОАО «ПО Водоканал», водоснабжение проектируемого участка жилой застройки будет осуществляться от действующей системы водоснабжения.

Рельеф территории проектирования спокойный. Выраженного падения в каком-либо направлении не имеет. На территории не имеется объектов культурного наследия.

В данном разделе решена схема водоснабжения проектируемых объектов, в основу которой положены следующие материалы:

план красных линий проекта планировки;

план организации рельефа;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

СНиП 2.04.01-85*; СНиП 2.04.03-85; СНиП 2.04-01-85*; СП 40-102-2000.

Проектные решения по водоснабжению проектируемой территории предусматривают подачу воды питьевого качества на нужды населения, пожаротушение, полив зеленых насаждений общего пользования на участках общественных зданий, а также на территории жилой застройки, на нужды общественных зданий, коммунальных предприятий. При разработке данного раздела выполнен расчет водопотребности согласно СНиП 2.04.01-85*, приложение № 3.

Таблица 5

№№ п/п	Наименование водопотребителей	Единица измерения	Норма расхода воды (в т. ч. горячей) в сутки наибольшего водопотребления. Расход на одного потребителя (л)
1.	Жилые дома с водопроводом, канализацией и ванными с газовыми нагревателями	1 житель	250,0
2.	Продовольственные магазины	1 раб. в смену (20 м ² торг.зала)	250,0
3.	Промтоварные магазины	1 работник в смену	12,9
4.	Спортивный комплекс	1 занимаю- щийся	50,0

Таблица 6

№ № п/п	Наименование водопотребителя	Норма расхода воды в сутки наибольшего водопотребления. Расход воды на одного потребителя, л/сут.	Единицы измерения	Количес- тво	Показатели по водопотреб- лению, м ³ /сут.
1.	Жилая застройка	250,0	1 житель	305	76,3
2.	Магазин смешан- ной торговли	250,0	1 работник в смену	4	1,0
3.	Спортивный комплекс	50,0	1 занимаю- щийся	30	1,5
	Итого				78,8

Согласно п. 2.2 примечания 4 к табл. 1 СНиП 2.04.02-84* учитывается дополнительный расход в размере 10 % от среднесуточного расхода:

$$78,8 \times 0,1 = 7,9 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

Полив зеленых насаждений – 7900 м²; расход воды на полив – 3,0 л/м²; суточный расход на полив зеленых насаждений: 7900 × 3,0 / 1000 = 23,7 м³/сут.

Полив тротуаров и проезжих частей улиц – 12820 м²; расход воды на полив – 0,4 л/м²; суточный расход на полив зеленых насаждений: 12820 × 0,4 / 1000 = 5,1 м³/сут.

Общий среднесуточный расход составит: $Q_{\text{ср.сут.}} = 78,8 + 7,9 + 23,7 + 5,1 = 115,5 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Максимальный суточный расход $Q_{\text{ма}}$ определен согласно СНиП 2.04.02-84, п. 2.2, табл. 2 ($\alpha = 1,3$; $\beta = 2,5$).

$Q_{\text{ма.сут.}}$ (без полива зеленых насаждений) составит:

$$(78,8 + 7,9) \times 2,5 = 216,75 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

Максимальный часовой расход: $K_{\text{час.мак}} = 1,3 \times 2,5 = 3,25$

$$Q_{\text{час.мак}} = 216,75 \times 3,25 / 24 = 29,4 \text{ м}^3/\text{час.}$$

Разводящая сеть

Разводящая сеть микрорайона принята хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, кольцевая. Разводящая сеть принята из полиэтиленовых труб ПЭ 80 SDR 17,6-225 × 16,6; ПЭ 80 SDR 17,6-160 × 9,5; ПЭ 80 SDR 17,6-110 × 8,1; ГОСТ 18599-2001.

Глубина заложения сетей – 1,8 м до верха трубы. На водопроводной сети предусмотрены колодцы с запорной арматурой и пожарными гидрантами.

Пожаротушение

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через каждые 150 м. На стадии схемы пожарные гидранты на чертежах не показаны.

Расход на пожаротушение принят:

Расход воды на наружное пожаротушение	-	30 л/сек;
Расход воды на внутреннее пожаротушение	-	10 л/сек.

Водоотведение.

Существующее положение.

На сегодняшний день централизованное канализование прилегающих территорий отсутствует. Канализование проектируемой территории возможно осуществить самотечной канализационной сетью на проектируемые очистные сооружения. Аналогичная схема возможна для ливневой канализации.

Проектные предложения.

Данным разделом решены отдельные схемы водоотведения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков от проектируемой застройки.

Проектными решениями схема централизованного водоотведения хозяйственно-бытовых стоков в данном районе принята следующая: стоки от жилой и общественной застройки самотечной разводящей канализационной сетью в очистные сооружения, проектируемые в юго-восточной части территории на участке дополнительного благоустройства.

Очистные сооружения ливневых стоков не предусматриваются, т.к. вертикальная планировка территории позволяет направлять ливневой сток открытым способом до ул. Балашова, где имеются ливневые каналы. Стоки западной части территории проектирования также открытым способом направляются на запад, в пониженную часть ул. Калинина.

Санитарная очистка территории.

В комплекс санитарной очистки входит сбор бытового твердого мусора, уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного мусора, который собирается в мусоросборники и вывозится ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на городской полигон твердых бытовых отходов.

Сбор твердых бытовых отходов будет осуществляться в контейнеры, устанавливаемые на специальных площадках с твердым покрытием, устраиваемых на расстоянии не ближе 20 метров от жилых домов и не далее 100 м. Количество твердых бытовых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или 1,0 м³.

$305 \times 300 \text{ кг (1 м}^3\text{)} = 91500 \text{ кг, т. е. 91,5 тонн.}$

Газоснабжение.

Схема газоснабжения выполнена в соответствии со СНиП 42-01-2002, «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления». Схема разработана на основе геодезических изысканий, выполненных в М 1:500 в 2021 г. и чертежа планировки территории.

Расчет газоснабжения выполнен в соответствии со СНиП 42-01-2002, «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления».

В кухнях жилых домов устанавливаются 4-х конфорочные газовые плиты и отопительные газовые котлы типа АОГВк-11,6.

Расход газа на квартал определяется по формулам:

на плиты ПГ-4: $Q_n = k_{sim} \cdot q_{nom} \cdot n$, где:

Q_n – общий расход газа на газовые плиты жилых зданий;

k_{sim} – коэффициент одновременности, принимаемый по табл. 5, п. 3.20 СП 42-101-2003;

для 141 квартир многоквартирных жилых домов $k_{sim} = 0,180$.

n – число газовых приборов, равно 141 шт.

q_{nom} – номинальный расход газа прибором (газовой плитой), равен 1,25 м³/ч.

$Q_n = 0,180 \times 1,25 \times 141 = 31,73 \text{ м}^3/\text{час.}$

Расход газа на индивидуальные теплогенераторы для отопления и горячего водоснабжения многоквартирных жилых зданий: $Q_{on3} = k_{on} \cdot q_{on} \cdot n_3$, где:

Q_{on2} – общий расход газа на отопительные приборы жилых домов;

k_{on} – коэффициент одновременности – 0,85;

q_{on3} – номинальный расход газа прибором;

n_3 – число газовых приборов;

$Q_{on3} = 0,85 \times 1,6 \times 141 = 191,76 \text{ м}^3/\text{час.}$

Общий расход газа на жилые здания составит: $31,73 + 191,76 = 223,49 \text{ м}^3/\text{час.}$

Расхода газа на котлы наружного размещения для спортивного комплекса составит 80 м³/час.

Общий расход газа на застройку: $223,49 + 80,0 = 303,49 \text{ м}^3/\text{час.}$

Диаметры газопроводов среднего и низкого давлений и тип ГРПШ будут рассчитаны при выполнении проектной документации, после получения технических условий.

Теплоснабжение.

Схема теплоснабжения разработана на основе плана красных линий проекта планировки.

Проектируемая территория состоит из групп многоквартирной 3-этажной жилой застройки с двумя общественными зданиями. Проектом принята следующая концепция обеспечения теплоснабжением перспективной застройки:

источником теплоснабжения каждого многоквартирного жилого дома будет служить индивидуальная крышная котельная; возможно применение поквартирных источников отопления – источник будет уточняться на последующих этапах проектирования);

источником теплоснабжения здания спортивного комплекса будет служить та же отдельно стоящая котельная (либо отдельно стоящие блочно-модульные котельные, размещенные на их территориях – также будет уточняться на последующих этапах проектирования).

Теплоносителем централизованного теплоснабжения будет служить вода с параметрами 95°C – 70°C. Горячее водоснабжение предусматривается по закрытой схеме, от водонагревателей, установленных в котельной. Регулирование

отпуска тепла – централизованное, качественное, путем изменения температуры теплоносителя в зависимости от изменения температуры наружного воздуха. Тепловые сети прокладываются подземно, в непроходных лотковых каналах типа КЛ.

Схема тепловых сетей – четырехтрубная тупиковая. Компенсация тепловых удлинений предусмотрена за счет углов поворотов теплотрассы и «П» - образных компенсаторов. Трубопроводы тепловых сетей предусмотрены из стальных труб с теплоизоляционным слоем из пенополиуретана с гидрозащитным покрытием из полиэтилена, по ТУ 5768 – 001 – 23085909 – 97.

Дренаж трубопроводов тепловых сетей будет производиться в сбросные колодцы, откуда остывшая до 40°C вода будет перекачиваться в ближайшие колодцы канализации передвижными электронасосами. Ниже приведены расчетные тепловые потоки определения мощности проектируемой индивидуальной котельной.

Электроснабжение.

Данным разделом проекта решена схема электроснабжения зданий и сооружений новой застройки, в основу которой положен основной чертеж проекта планировки.

При разработке проекта электроснабжения подсчитаны ожидаемые нагрузки, выбрано количество и оптимальное размещение ТП 10/04 кВ. Электрические нагрузки по проектируемым зданиям приняты по типовым проектам (паспортам), а также по удельным расчетным электрическим нагрузкам электроприемников жилых зданий, табл. 6.1 СП31-110-2003. Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций приведен согласно РД 34.20.185-94 «Расчетные электрические нагрузки жилых и общественных зданий, дополнение 2», «Инструкции по проектированию городских электрических сетей». Питание проектируемой трансформаторной подстанции будет осуществляться от ЛЭП 10 кВ, проходящей через участок.

Питающие линии к зданиям выполнены кабельными, глубина заложения – 0,7 м.

Защита кабелей в местах пересечения с дорогой осуществляется стальными трубами, в местах пересечений с другими коммуникациями – в асбестоцементных трубах с соблюдением габаритов пересечений согласно ПУЭ п. 2.3.94 – 2.3.96.

По степени надежности электроснабжения проектируемое строительство относится к потребителям II (второй) категории снабжения.

Электрические нагрузки по проектируемым зданиям выполнены по типовым проектам (паспортам) и по удельным нагрузкам (СП 31-110-2003). Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций произведен согласно РД 34.20.185-94.

Наружное освещение выполнено на опорах, линии питания наружного освещения выполнены воздушными. Управление наружным освещением выполняется централизованно из трансформаторных подстанций.

При последующих стадиях проектирования необходимо учитывать применение малоэнергоемкого оборудования и технологий в комплексе с мероприятиями по рациональному использованию электроэнергии.

Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций.

Таблица 7

№ по ППТ	Потребность	Коэфф. мощности	Единица измерения	Удел.Расч нагрузка	Общ. расч. Нагрузки кВт	Выбранная подстанция
1	Жилые дома – 141 квартира	0,92	кВт	3,5	493,5	1 трансформаторная подстанция 1х630 кВт
2	Магазин смешан. торговли	0,85	кВт	60,	60,0	
3	Спортивный комплекс	0,90	кВт	45,0	45,0	
4	Наружное освещение	0,80	кВт	0,25	0,25	
	Итого		кВт		598,75	

Слабые токи. Телефонизация.

Телефонизация жилой и общественной застройки предусматривается от городского узла связи. На территории квартала планируется:

на территории квартала установить шкаф ШРУД-600 и ящики ЯКГМ-Т;

от ящиков ЯКГМ-Т до телефонизируемых зданий проложить в земле кабель ПРППМ-1х2х0,8.

глубина прокладки кабеля 0,8 м. Схема телефонизации будет уточнена после получения технических условий.

Расчет количества абонентов телефонной сети выполнен из условия обеспечения для каждой квартиры, стационарным телефоном, а также всех общественных учреждений.

Количество абонентов в жилой застройке – 141 шт.

Количество абонентов в общественной застройке – 2 шт.

Итого общее количество абонентов – 141 шт.

Радиофикация.

Радиофикация жилых и общественных зданий проектируемой застройки предусматривается от городской сети радиотрансляции г. Батайск. На вводах в здания предусматривается установка абонентских трансформаторов 240/30 В. Распределительная сеть проводного вещания предусматривается кабелем МРМПЭ 1х2. Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации. Сети связи, от которых возможно подключение проектируемой застройки необходимо проложить от городского узла связи. Условия подключения будут уточнены после получения технических условий.

2.5. Объекты, включённые в программы комплексного развития территории.

В настоящее время на территории города Батайска действует ряд программ, реализация которых может повлиять на условия строительства многоэтажных объектов жилого назначения, планируемых к размещению на территории проекта планировки. Их перечень приведён ниже:

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утверждённая Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;

2.Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «Повышении безопасности дорожного движения на территории города»;

3.Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;

4.Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 562;

5.Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 564;

6.Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 565;

7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 567;

8.Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 423;

9.Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 569;

10.Программа «Развитие физической культуры и спорта», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 425;

11.Программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 572.

В качестве одной из целей многих программ является привлечение средств внебюджетных источников (в том числе и личные средства граждан) для финансирования проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Создание на территории проекта планировки инженерной и транспортной инфраструктуры высокого качества, строительство спортивных площадок, создание благоустроенной, доступной, комфортной и безопасной среды для граждан, включая маломобильные группы населения, способствует в целом реализации каждой из перечисленных программ.

Однако, конкретных объектов, включённых в программы комплексного развития территории, проектом не предусматривается.

2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.

К объектам транспортной инфраструктуры, планируемым на территории проектирования, относятся:

- основные внутриквартальные проезды шириной 6 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;
- второстепенные внутриквартальные проезды шириной 3,5 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;
- стоянки автомобильного транспорта, запроектированные по расчёту в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»;
- стоянки и парковки транспорта маломобильных групп населения, в том числе для автомобилей, перевозящих инвалидов-колясочников;
- парковочные карманы;
- тупиковая разворотная площадка минимальными размерами 15х15 м.

В рамках раздела выполнена «Схема организации улично-дорожной сети» М 1:500.

Заложенная проектом планировочная организация территории позволила создать иерархическую систему проездов на территории квартала. Внешние проезды, обслуживающие застройку, сформированы сквозными, так как они будут обеспечивать примыкание системы проездов к улично-дорожной сети данной местности, которая в настоящее время сформирована лишь частично, и представлена улицами Артёмовской и Балашова.

Планируется подключение к данным улицам (вне территории проекта).

Внутриквартальные проезды, расположенные в дворовых пространствах, организованы преимущественно тупиковым образом. Длина тупиковых проездов не превышает 150 м. Стоянки автотранспорта запроектированы по расчёту. Их количество было определено из норматива 370 машино-мест на 1000 чел. расчётного населения. Расчёт приведён в таблице ниже.

Таблица 8

Расчёт потребности в машино-местах				
Номер секции	Расчётное число жителей (чел.)	Норма для расчёта (машино-мест на 1000 чел.)	Количество парковочных мест по расчёту	Обеспечено по проекту Парковочных мест
1	25	370	9	9
2	25	370	9	9
3	25	370	9	9
4	22	370	8	8
5	22	370	8	8
6	27	370	10	10
7	26	370	10	10
8	23	370	9	9
9	23	370	9	9
10	24	370	9	9
11	24	370	9	9

12	27	370	10	10
13	9	370	3	3
Запас:	-	370	-	41
Итого:	304	370	113	154

Проектом обеспечивается организация 136-ти машино-мест на стоянках и парковках квартала.

Парковочные карманы и парковки вместимостью до 10 машино-мест расположены на расстоянии, не превышающем 10 м от фасадов зданий.

На стоянках и на парковках, наиболее приближённым ко входам в жилые группы предусмотрено не менее 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе 5% для специализированного транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников. (В соответствии с СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1)).

Все внутриквартальные проезды с обеих сторон проезжей части обеспечиваются тротуарами минимальной шириной 1,5 метра.

2.7. Характеристика объектов социальной инфраструктуры.

Таблица 9

Расчёт потребности в учреждениях повседневного обслуживания

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность	Проектные показатели, необходимые для расчёта потребности по проекту	Потребность по проекту
1	2	3	4	5
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	41 - 49	305 жителей	13 мест
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	112	305 жителей	34 места
Продовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	70	305 жителей	21 м ² торговой площади
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	30	305 жителей	9 м ² торговой площади
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	305 жителей	1 рабочее место
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1 приёмный пункт (до 75 кг в смену)
Учреждения культуры	м ² общей площади на 1000 жителей	50	305 жителей	15 м ² общей площади
Закрытые спортивные сооружения	м ² общей площади на 1000 жителей	30	305 жителей	9 м ² общей площади
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10	1 жилая группа	10 м ² общей площади

2.8. Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры.

К объектам коммунальной инфраструктуры на территории проектирования относится совокупность инженерных сетей и сопутствующих сооружений (ТП, ГРПШ, ЛОС и т.п.), используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод. С учётом подключения данных систем к централизованным сетям ресурсообеспечения города Батайска, их доступность можно считать удовлетворительной.

2.9. Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры.

Ближайшей транспортной артерией для проектируемой жилой группы является улица Максима Горького. Расстояние от самых удалённых планируемых к размещению секций до планируемых остановок, расположенных на данной улице, не превышает 660 метров.

2.10. Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры.

Доступность объектов социальной инфраструктуры регламентируется: - СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

- Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденными постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 №9;

- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» Утверждены решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 с изм. И доп., внесенными Решением Батайской городской Думы от 31.07.2019 года №382.

Территория проектируемой жилой группы слишком мала для того, чтобы имелась возможность разместить на ней все объекты повседневного и периодического обслуживания.

3. Положения об очередности планируемого развития территории.

3.1. Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения.

Застройка проектируемой территории почти закончена. Поскольку проектом предусматривается лишь размещение одного 3-этажного жилого дома, строительство не разделяется на этапы.

3.2. Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Очередность строительства объектов инженерной инфраструктуры не может быть всецело связана с возведением жилых и общественных зданий. Помимо строительства всех инженерных сетей, может понадобиться строительство сетей на смежных участках, образуемых в рамках настоящего проекта. Кроме того, для строительства проездов и инженерных сетей могут понадобиться дополнительные площадки для складирования строительных материалов и конструкций, для складирования отваленного грунта. Поэтому более точное определение этапов строительства объектов коммунальной инфраструктуры будет определено после разработки проекта организации строительства.

3.3. Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Планируемая система внутриквартальных проездов с парковками и разворотной площадкой будет строиться сообразно очередности возведения жилых зданий.

Основной въезд при строительстве первого этапа будет осуществляться со стороны ул. Артёмовской.

3.4. Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Необходимые сведения, касающиеся организации системы общественного обслуживания на данной территории, содержатся в разделах 2.3 и 2.7 настоящей записки.

3.5. Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утвержденная Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;

2. Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «Повышении безопасности дорожного движения на территории города»;

3. Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;

4. Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 562;

5. Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 564;

6. Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 565;

7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 567;

8. Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 423;

9. Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 569;

10. Программа «Развитие физической культуры и спорта», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 425;

11. Программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 572.

3.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 10

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	2,61	

	Площадь территории планировочного элемента	га	2,61	
	Площадь зоны допустимого размещения объектов капитального строительства	га	1,31	согласно ранее установленным красным линиям
	в том числе:			
	- площадь застройки многоэтажными домами (1 3 секций)	га	0,45	
	Участок трансформаторной подстанции	га	0,004	
	Площадь парковок и парковочных карманов, В т.ч. гостевых:	га	0,20	
		га	0,05	
	Площадь внутриквартальных проездов	га	0,55	
	-Площадь зеленых насаждений жилых зон (с учётом пешеходных дорожек)	га	0,79	
	Благоустройство территории, в т.ч.:	га	0,44	
	- площадки отдыха взрослого населения, совмещённые с площадками отдыха детей дошкольного возраста	га	0,01	
	- площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	га	0,04	
	- площадки для хозяйственных целей	га	0,001	
	- площадки для выгула собак	га	0,02	
	- площадки для занятий физкультурой	га	0,04	
2.	Общая площадь ОКС жилого назначения	м²	11 699,7	
	Общая площадь квартир	м²	10 666,0	
	Коэффициент использования территории	Тыс. м²/га	0,89	
3.	Население	чел.	305	При жилой обеспеченности 35м²/чел.
	Плотность населения	чел./га	213	При жилой обеспеченности 35м²/чел.
Расчётная потребность в объектах социального обслуживания				
1.	Магазины продовольственных товаров (1шт.)	м² торг. пл.	21 м²	
2.	Магазины непродовольственных товаров (1шт.)	м² торг. пл.	9 м²	
3.	Отделение банка	объект	1	
4.	Отделение связи	объект	1	
5.	Приёмный пункт прачечной, химчистки	объект	1 приёмный пункт до 75 кг в смену)	
6.	Офисные помещения	м2	-	
7.	Аптека	объект	1	
8.	Предприятие бытового обслуживания	раб мест.	1	
9.	Учреждения культуры	м2	15	
10.	Закрытые спортивные сооружения	м2	9	
11.	Пункт охраны порядка	м2	10	



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 1.

**Проект межевания. Основная часть.
Графическое приложение к ТОМУ III.**

•

ППМ-Р1-ГП

**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.

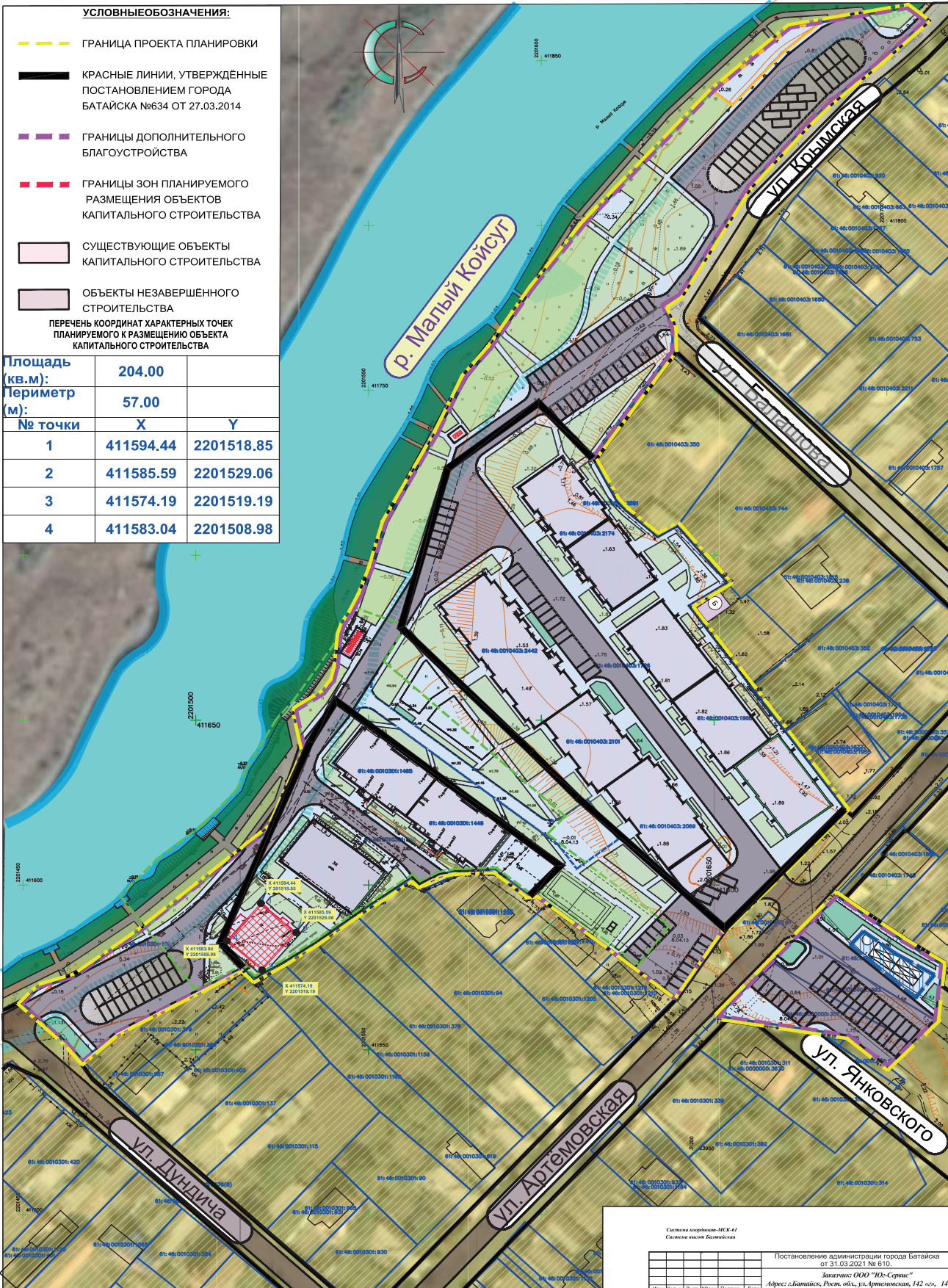
Раздел 1.

**Проект межевания. Основная часть.
Графическое приложение к ТОМУ III.**

ППМ-Р1-ГП

Директор _____ Веропотвельян А.С.

**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

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/масштаб	Стр.
	Основная часть проекта межевания территории (утверждаемая)	Графические материалы	
1.	Чертеж межевания территории	1:500	
2.	Чертеж, содержащий сведения по обоснованию проекта межевания территории	1:500	
2.	Пояснительная записка. Том III.	Пояснительная 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 предназначаются 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);

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-7Ф3 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 предназначаются 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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.05.2021 № 1143

г. Батайск

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Грузинской, 281А

Принимая во внимание заявление Мартынова А.В., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Утвердить основную часть проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281А, с целью изменения границ, в составе:

1.1. Том 1 - проект планировки территории, основная часть, согласно приложению 1;

1.2. Том 3 - проект межевания территории, основная часть, согласно приложению 2;

(находятся на хранении в Управлении по архитектуре и градостроительству города Батайска).

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

Глава Администрации
города Батайска Г.В. Павлятенко

Постановление вносит Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска

Саморегулируемая организация Ассоциация
"Проектировщики Ростовской области"

ООО «ПЕРСОНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ»



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ГРУЗИНСКОЙ, САЛЬСКОЙ, ЭСТОНСКОЙ,
ЕЙСКОЙ, В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0010305:265
ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ГРУЗИНСКАЯ, 281 «А»,
С ЦЕЛЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ

Проект планировки территории
Основная часть (подлежащая утверждению)

Том 1

Стадия:

Проект планировки и
межевания

Заказчик

Мартынов А.В.

Генеральный директор
ООО ПАМ "Олива"

А.А.Чамуха

Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

2020 год

Состав проекта

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а», с целью изменения границ.

Обозначение документа	Наименование документа	Вид, выдаваемый заказчику	
ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	Сшив	
ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию)	Сшив	
ПМ-3	Том 3. Проект межевания территории.	Сшив	
ИД-4	Том 4. Исходные данные	Сшив	

В разработке проекта принимали участие:

Должность	Ф.И.О	Подпись	Дата
ГАП	Линник И.Ю.		04.2020 г.
ГИП	Кныш О.А.		04.2020 г.
Архитектор	Скрынник Я. В.		04.2020г.

Проект является предметом авторского права, при последующем его использовании в проектировании и строительстве не допускаются какие бы-то ни было изменения архитектурных и планировочных решений, принятых в проекте, без согласия с его автором. Передача проекта третьим лицам без разрешения автора не допускается.

Введение

Технические решения, принятые в чертежах данного проекта, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта

Линник И.Ю.

Главный инженер проекта

Кныш О.А.

Том 1 СОДЕРЖАНИЕ									
№ п/п		Наименование						Стр.	
ПП-1		Текстовая часть							
1.1		Общие положения.						1	
1.2		Природные условия.						3	
1.3		функциональная организация территории						3	
1.4		Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристики планируемого развития территории в кадастровом квартале 61:46:0010305:265, в районе существующего земельного участка по адресу: по адресу; г. Батыйск, ул. Грузинская, 281 «а».						3	
1.5		Состояние транспортной и инженерной инфраструктуры						5	
1.6		Проект установления красных линий						5	
		Приложения						7	
		Содержание графической части						10	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

(Том 1)

1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а» разработан на основании:

- Постановления Администрации города Батайска «О разрешении Мартынову Аркадию Владимировичу подготовки документации по планировке территории, в части выполнения проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010305:265, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а» с целью изменения границ;
 - Топографической съемки, согласованной МУ «Управление архитектуры и градостроительства г. Батайска»;
 - Кадастрового плана территории с кадастровыми номерами и координатами квартала 61:46:0010305:265;
 - Задания на проектирование;
- в соответствии с требованиями ст. 42 и ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью изменения границ указанного земельного участка.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория в границах проекта планировки и проекта межевания территории расположена в восточной части города и ограничена:

- с северо-запада - ул. Грузинская;
- с юго-востока – ул. Эстонская;
- с юго-запада - земли, относящиеся к Азовскому району, ул. Эстонская;
- с северо-запада - ул. Сальская.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет **1,843 га.**

Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с северо-востока на юго-запад. На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: частные жилые дома, хозяйственные постройки, мастерская по ремонту автомобилей, диспетчерская с бытовыми помещениями. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

						ПП-1	1
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства и предельные размеры земельного участка приняты в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки г. Батайска.

Согласно ПЗЗ г. Батайска здания, расположенные на участке, не входят в перечень памятников истории и культуры.

Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона ГРПШ;
- санитарно-защитная зона мастерской по ремонту автомобилей;
- охранный зона ЛЭП

При проектировании учтено, что от объектов (на рассматриваемой и прилегающих территориях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками которых в нарушение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не установлены санитарно-защитные зоны от указанных границ территорий.

Учитывая перечисленные зоны особого использования территории, проектирование велось с учетом требований, предъявляемым к перечисленным выше зонам с особыми условиями использования территории. А так же учтена информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании:

1. Генеральный план города Батайска.
 2. Правила землепользования и застройки города Батайска, с изменениями и дополнениями.
 3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
 4. Земельный кодекс Российской Федерации.
 5. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
 6. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 25.12.2013 № 1.
 7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

						ПП-1	2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- климатический район строительства – III В;
- температура наиболее холодной пятидневки – минус 22⁰С;
- скоростной напор ветра по III району СНиП 2.01.07-85* – 38кгс/м²;
- тип местности – В;
- вес снегового покрова по II району СНиП 2.01.07-85* – 84 кг/м²;
- нормативная глубина промерзания грунтов – 0.9 м.;

1.3. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Функциональную организацию проектируемой территории определяют зоны приоритетного размещения объектов общегородского и районного значения, расположенные вдоль ул. Грузинская.

На территории, подлежащей проекту планировки и межевания территории, детские сады, общеобразовательные школы не проектируются.

**1.4. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ХАРАКТЕРИСТИКИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ
КВАРТАЛЕ 61:46:0010305:265, В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: ПО АДРЕСУ; Г. БАТАЙСК, УЛ.
ГРУЗИНСКАЯ, 281 «А».**

Характеристика застройки.

Таблица 1.
Начало

Жилые здания								
п / п	Наименование объекта (№ пятна)	Этаж- ность	Площадь застройки, м ²	Площадь квартир, м ²	Площадь участка, га	Встроено- пристроенны е помещения		Примечание
						Наимен о -вание	Общая площа дь (вмест и- мость)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Индивидуальный жилой дом	2	119,14		319			
	Индивидуальный жилой дом	2	91,65		291			
ПП-1								
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
								3

	Индивидуальный жилой дом	1	81,28		259		
	Индивидуальный жилой дом	1	106,49		398		
	Индивидуальный жилой дом	1	48,59		1640		
	Индивидуальный жилой дом	1	78,09		891		
	Индивидуальный жилой дом	1	62,45		488		
	Индивидуальный жилой дом	1	106,68		862		
	Индивидуальный жилой дом	1	133,34		547		
	Индивидуальный жилой дом	2	129,32		561		
	Индивидуальный жилой дом	1	67,14		561		
	Индивидуальный жилой дом	1	109,92		349		
	Индивидуальный жилой дом	2	99,38		298		
	Индивидуальный жилой дом	1	113,10		771		
Учреждения социально-бытового обслуживания (отдельно стоящие)							
п/п	Наименование объекта, вместимость, пропускная способность (№ пятна)	Этаж-ность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Площадь участка, га	Строительный объём, м ³	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
	Мастерская. Вулканизация	2	131,20		226		
	Диспетчерская с бытовыми помещениями	2	354		646		
Объекты коммунально-бытового назначения (отдельно стоящие)							
1	2	3	4	5	6	7	8
	Хоз. постройка	1			319		
	Гараж	1			259		
	Хоз. постройка	1			549		
	Хоз. постройка	1			1640		
	Хоз. постройка	1			891		
	Хоз. постройка	1			862		
	Хоз. постройка	1			298		
						ПП-1	
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
						4	

1.5. СОСТОЯНИЕ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Транспортная инфраструктура территории представлена улицами и дорогами общего пользования местного значения – улицами в жилой застройке, имеющими как правило 2 полосы движения автотранспорта с ограничением скорости 40 км/час. Это ул. Грузинская. Движение общественного транспорта по этой улице осуществляется - одностороннее. Остальные улицы в данных границах - с двусторонним движением.

В соответствии с имеющимся топографическим планом по рассматриваемой территории проходят инженерные сети: газоснабжения, водопровода, электрические сети 10 кВ, 0,4 кВ, канализации ливневой, линии связи, наружного освещения, дренажной системы.

Инженерная инфраструктура на данной территории представлена следующими сооружениями:

- ГРПШ;
- подземные и надземные инженерные коммуникации газоснабжения, водоснабжения, бытовой канализации, электрокабельные сети и кабели связи, а также кабельные и канализационные колодцы. Подземные инженерные коммуникации проложены, как правило, под дорогами и вдоль проезжей части дорог. Проектом планировки не предусматривается вынос каких либо инженерных коммуникаций. Для подключения объекта к городским сетям необходимо получение ТУ в ресурсоснабжающих организациях на стадии рабочего проектирования.

1.6. ПРОЕКТ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

В соответствии с принятыми в проекте Генерального плана г. Батайска решениями (см. Схему транспортной инфраструктуры), улицы и дороги относятся к улицам и дорогам местного значения, общего пользования.

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 ширина улиц и дорог местного значения в красных линиях должна составлять 15-25 м.

Учитывая ширину проезжей части улиц и дорог, интенсивность и количество полос движения автотранспорта с ограничением скорости 30-40 км/час, возможность пропуска инженерных коммуникаций в проекте планировки принята следующая ширина улиц и дорог в красных линиях:

- по ул. Грузинской, в северо-западной части участка, -15- 20 м – является улицей общего пользования местного значения, с интенсивным движением автотранспорта, является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

- по ул. Сальской, в северо-восточной части участка, -20 м – улица общего пользования местного значения служит транспортной связью между другими улицами квартала, также является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

- по ул. Эстонская, в юго-восточной части участка – 27 м – улица общего пользования местного значения служит транспортной связью между другими улицами квартала, также является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

- по ул. Ейская, в юго - западной части участка -6 м – является пожарным проездом.

Приложение №1

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

I. Техно-экономические показатели по проекту планировки территории.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	Га	1,843	
	Площадь территории в красных линиях элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), в том числе:	га	1,328	
	- жилых зон	га	0,824	
	- зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	га	0,087	
	- зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0,002	
	- территорий общего пользования,	га	0,416	
	- рекреационных зон,	га	-	
	- иных зон	га	-	
2.	Общая площадь территории общего пользования, в том числе:	га	0,931	
	- зеленые насаждения общего пользования,	га	0,595	
	- улицы, дороги, проезды, площади,	га	0,256	
	- прочие территории общего пользования	га	0,082	
3.	Из общей территории элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) - территории зеленых насаждений, в том числе:	га	0,595	6 м ² на человека Раздел 3.4 НПП Ростовской** области
	озеленение территории общего пользования,	га	0,386	
	озеленение придомовых территорий	га	0,209	
4.	Из общей территории:	Га	-	
	земли федеральной собственности,	га	-	
	земли субъектов Российской Федерации,	га	0,933	
	земли муниципальной собственности,	га	0,911	
	земли частной собственности,	га		
	площадь существующих земельных участков (или их частей),	га		
	планируемых к изъятию для муниципальных нужд	га		
5.	Из общей территории:	га		
	территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства:	га		
	местного значения	га		
6.	Из общей площади территории - участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения автомобилей	га		
	в том числе, гаражи для льготных категорий граждан	га		
7.	Прочие территории в границах проекта планировки, в том числе:	га		
	существующая застройка,	га	0,183	
	иные земельные участки или их части	га		
8.	Численность населения	человек	85	
9.	Плотность населения	человек/га	21	В зависимости от нормы жилищной обеспеченности м ² /человека. Раздел 3.4.1 (п.3) НПП Ростовской** области
Жилищный фонд				
10.	Общая площадь жилых домов	м ²	1830	
11.	Плотность жилого фонда	м ² /га	1,9	
12.	Коэффициент застройки		0,2	
13.	Коэффициент плотности застройки		0,6	
14.	Средняя этажность жилых домов	этажей	1-2	
Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения (встроенные и/или отдельно стоящие)				
	Наименование: Мастерская. Вулканизация	м ²	131,20	
	Диспетчерская с бытовыми помещениями	м ²	354	
Объекты транспортной инфраструктуры				
	Количество мест хранения автомобилей,	машиномест	40	

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество (расчет приведен для проектируемого храма)
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	м³/сут	Не предусмотрено
		на пожаротушение	л/с	4
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	м³/сут	2,5
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	1
4.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	м³/час	1,3
5.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Г кал/час	Не предусмотрено
6.	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	56,86
7.	Телефонизация	Телефонные №№	№№	Не предусмотрено
8.	Радио	Радиоточки	точек	Не предусмотрено

II. Характеристики застройки.

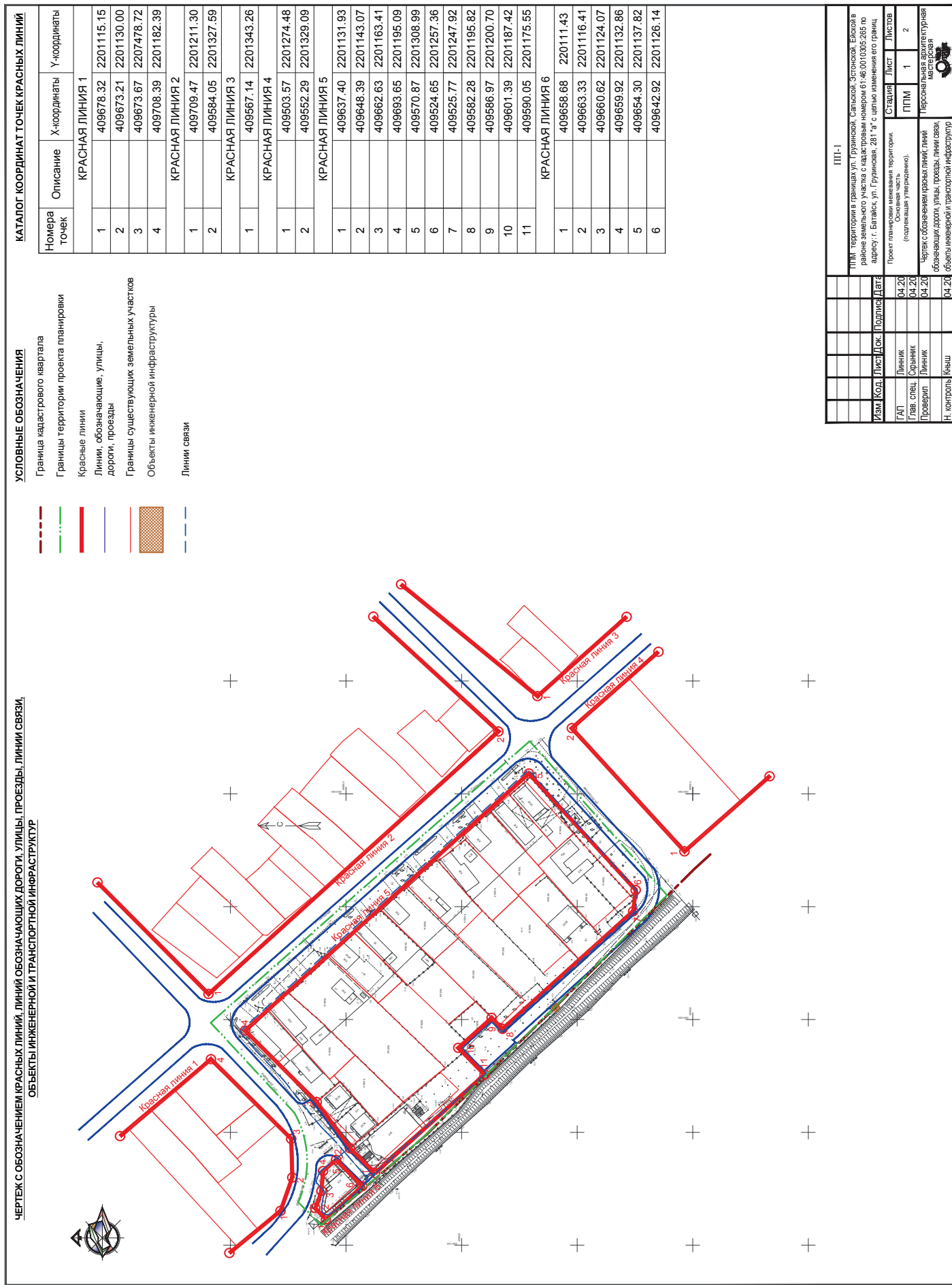
Примечание. Перечень показателей, перечисленных в приложении, может уточняться при разработке документации по планировке территории в зависимости от особенностей развития территорий.

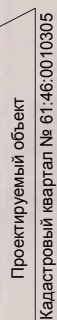
Жилые здания									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки и (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь квартир, м²	Площадь участка, нормативная фактическая, га	Население, человек	Примечания
				Количество этажей (в том числе подземных)		Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), м² Общая площадь подземной части, м²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1			Индивидуальный жилой дом	2	119,14		0,0319		
2			Индивидуальный жилой дом	2	91,65		0,0291		
3			Индивидуальный жилой дом	1	81,28		0,0259		
4			Индивидуальный жилой дом	1	106,49		0,0398		
5			Индивидуальный жилой дом	1	48,59		0,1640		
6			Индивидуальный жилой дом	1	78,09		0,0891		
7			Индивидуальный жилой дом	1	62,45		0,0488		
8			Индивидуальный жилой дом	1	106,68		0,0862		
9			Индивидуальный жилой дом	1	133,34		0,0547		
10			Индивидуальный жилой дом	2	129,32		0,0561		
11			Индивидуальный жилой дом	1	67,14		0,0561		
12			Индивидуальный жилой дом	1	109,92		0,0349		
13			Индивидуальный жилой дом	2	99,38		0,0298		
14			Индивидуальный жилой дом	1	113,10		0,0771		
			Всего:				0,824		
Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки и (№ строительного пятна)	Наименование объекта, вместимость, пропускная способность,	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Площадь участка, нормативная фактическая, га	Примечания	
				Количество этажей (в том числе подземных)	Процент застройки, %	Общая площадь подземной части, м²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1			Мастерская. Вулканизация	2	131,20		0,0226		
2			Диспетчерская с бытовыми помещениями	2	354		0,0646		
			Всего:				0,087		

Объекты коммунально-бытового назначения (отдельно стоящие)									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки и (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Площадь участка, нормативная фактическая, га	Население, человек	Примечания
				Количество этажей (в том числе подземных)		Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), м ² Общая площадь подземной части, м ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1			Хоз. постройка	1	319				
2			Гараж	1	259				
3			Хоз. постройка	1	549				
4			Хоз. постройка	1	1640				
5			Хоз. постройка	1	891				
6			Хоз. Постройка	1	862				
7			Хоз. постройка	1	298				
			Всего:						

Ведомость чертежей раздела "Проект планировки территории.
Основная часть (подлежащая утверждению)"

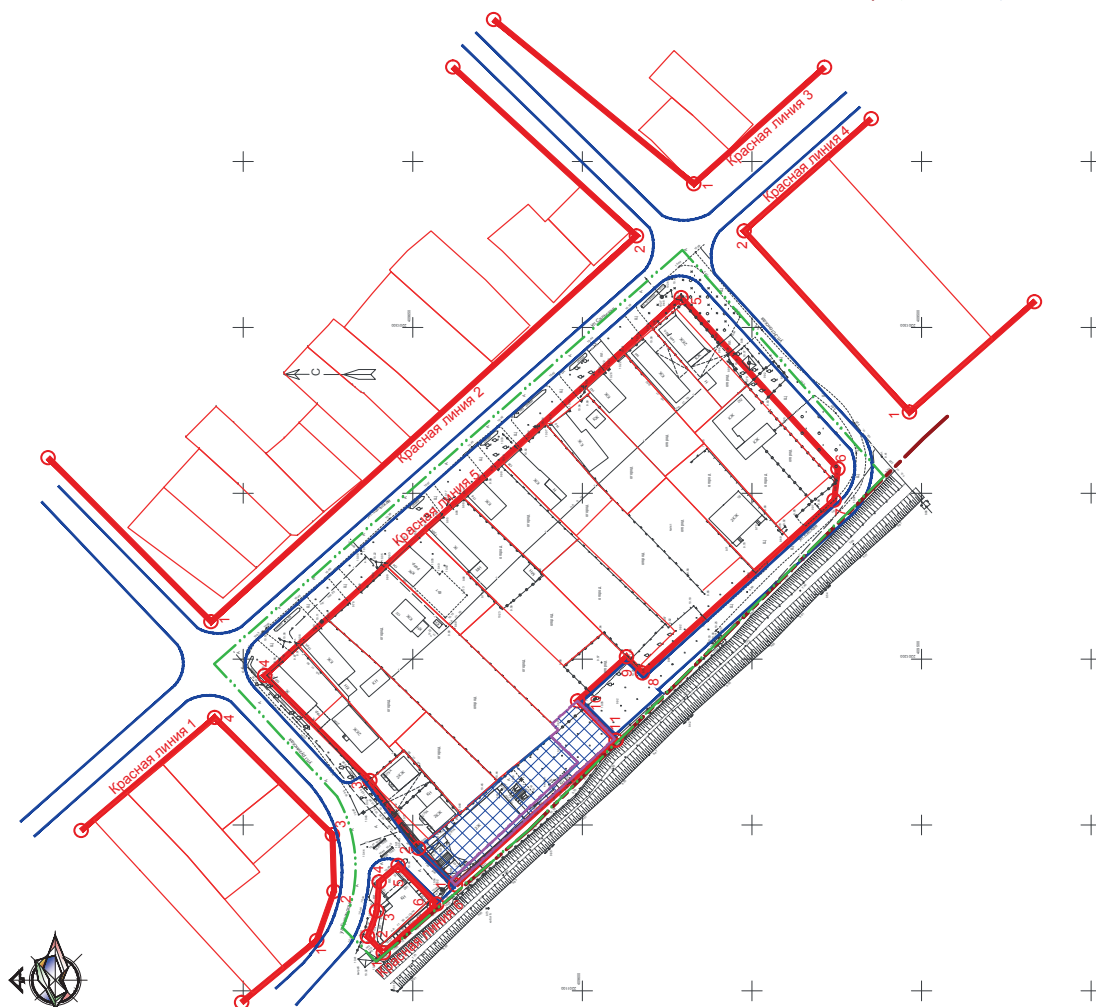
№ листа	Наименование листа	Примечание
1	Чертеж с обозначением красных линий; линий обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур	
2	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|---|
|  | Граница кадастрового квартала |
|  | Границы территории проекта планировки |
|  | Красные линии |
|  | Линии, обозначающие улицы, дороги, проезды |
|  | Границы существующего земельного участка |
|  | Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства |

[illegible]

Саморегулируемая организация Ассоциация
"Проектировщики Ростовской области"

ООО «ПЕРСОНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ»



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ГРУЗИНСКОЙ, САЛЬСКОЙ,
ЭСТОНСКОЙ, ЕЙСКОЙ, В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 61:46:0010305:265 ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,
УЛ. ГРУЗИНСКАЯ, 281 «А»,
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.**

Проект межевания территории.

Том 3

Стадия:

**Проект межевания
территории**

Заказчик

Мартынов А.В.

**Генеральный директор
ООО ПАМ "Олива"**

А.А.Чамуха

Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

2021 год

Состав проекта

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а», с целью изменения границ.

Обозначение документа	Наименование документа	Вид, выдаваемый заказчику	
ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	Сшив	
ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию)	Сшив	
ПМ-3	Том 3. Проект межевания территории.	Сшив	
ИД-4	Том 4. Исходные данные	Сшив	

Главный архитектор проекта

Линник И. Ю.

В разработке проекта принимали участие:

Должность	Ф.И.О	Подпись	Дата
ГАП	Линник И.Ю.		03.2021 г.
ГИП	Кныш О.А.		03.2021 г.
Архитектор	Скрынник Я. В.		03.2021 г.
Глав. спец.	Атрохова Н. И.		03.2021 г.

Введение

Технические решения, принятые в чертежах данного проекта, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта

Линник И.Ю.

Главный инженер проекта

Кныш О.А.

Том 3 СОДЕРЖАНИЕ									
№ п/п		Наименование						Стр.	
ПМ-3		Текстовая часть							
2.1		Общие положения.						1	
2.2		Природные условия.						3	
3		Проект межевания территории.						3	
3.1		Технико-экономические показатели						5	
3.2		Расчет озеленения территории						4	
3.3		Расчет плотности населения жилого квартала						6	
3.4		Расчет плотности застройки проектируемой территории						6	
3.5		Расчет автостоянок						7	
		Содержание графической части						8	
1		Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки, линий обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, линии отступа от красных линий.							
2		Схема границ зон с особыми условиями использования территории							
3		Границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков.						Изм.	
4		Схема измененного земельного участка и перераспределения земель общего пользования.						Изм.	
5		Координаты измененных и сформированных участков. Характеристики вновь образуемых земельных участков (начало)						Изм.	
6		Координаты измененных и сформированных участков. Характеристики вновь образуемых земельных участков (окончание)						Нов.	
		Приложение 2. ТЭП							

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (Том - 3)

2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а» разработан на основании:

- Постановления Администрации города Батайска «О разрешении Мартынову Аркадию Владимировичу подготовки документации по планировке территории, в части выполнения проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010305:265, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а» с целью изменения границ;
 - Топографической съемки, согласованной МУ «Управление архитектуры и градостроительства г. Батайска»;
 - Кадастрового плана территории с кадастровыми номерами и координатами квартала 61:46:0010305:265;
 - Задания на проектирование;
- в соответствии с требованиями ст. 42 и ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью изменения границ указанного земельного участка.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория в границах проекта планировки и проекта межевания территории расположена в восточной части города и ограничена:

- с северо-запада - ул. Грузинская;
- с юго-востока – ул. Эстонская;
- с юго-запада - земли, относящиеся к Азовскому району, ул. Эстонская;
- с северо-запада - ул. Сальская.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 18429 м².

Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с северо-востока на юго-запад. На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: частные жилые дома, хозяйственные постройки, мастерская по ремонту автомобилей, диспетчерская с бытовыми помещениями. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

							Лист
							1
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства и предельные размеры земельного участка приняты в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки г. Батайска.

Согласно ПЗЗ г. Батайска здания, расположенные на участке, не входят в перечень памятников истории и культуры.

Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона ГРПШ;
- санитарно-защитная зона мастерской по ремонту автомобилей;
- охранный зона ЛЭП

При проектировании учтено, что от объектов (на рассматриваемой и прилегающих территориях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками которых в нарушение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не установлены санитарно-защитные зоны от указанных границ территорий.

Учитывая перечисленные зоны особого использования территории, проектирование велось с учетом требований, предъявляемым к перечисленным выше зонам с особыми условиями использования территории. А так же учтена информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании:

1. Генеральный план города Батайска.

2. Правила землепользования и застройки города Батайска, с изменениями и дополнениями от «16» декабря 2020 года

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

4. Земельный кодекс Российской Федерации.

5. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

6. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 25.12.2013 № 1.

7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

							Лист
							2
Изм.	Колуч.	Лист	Подп.	Подп.	Дата		

2.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- климатический район строительства – III В;
- температура наиболее холодной пятидневки – минус 22⁰С;
- скоростной напор ветра по III району СНиП 2.01.07-85* – 38кгс/м²;
- тип местности – В;
- вес снегового покрова по II району СНиП 2.01.07-85* – 84 кг/м²;
- нормативная глубина промерзания грунтов – 0.9 м.;

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В составе проекта выполнен проект межевания подлежащих застройке территорий с учетом фактического землепользования на основании дежурного плана города, границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов в зависимости от функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации, включая проезды, подходы к ним в соответствии с действующими нормами и правилами.

Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальных зон, обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая территорию под зданиями и сооружениями, проездов, проходов к зданиям и сооружениям, открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений.

При разработке проекта межевания определены границы участков общего пользования, в соответствии с которыми землепользователи должны будут обеспечить безвозмездное и беспрепятственное пользование пешеходных и автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры.

Проектом межевания выделено 15 существующих земельных участков (ЗУ1, ЗУ2, ЗУ10— ЗУ13, ЗУ15- ЗУ17, ЗУ19- ЗУ24) подлежащих изменению за счет сформированных и перераспределяемых земельных участков, и 9 участков (ЗУ3 - ЗУ9, ЗУ14, ЗУ18) вновь образуемых из территорий государственной собственности ранее не разграниченной, подлежащих межеванию:

Проектом межевания территории предполагается изменение границ земельного участка ЗУ1 с ЕН № 61:46:0010305:265 за счет территорий государственной собственности ранее не разграниченной. Самостоятельное использование земельного участка поз. 1 по генплану в проекте планировки и межевания в кадастровом квартале 61:46:0010305:265, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская,

							Лист
							3
Изм.	Колуч.	Лист	Нодок.	Подп.	Дата		

281-а, для размещения объектов капитального строительства невозможно по следующим причинам:

- земельный участок имеет Г – образную конфигурацию, с вытянутой, узкой частью, ширина которой составляет 2м, что не позволяет размещение строений на ней;- земельный участок поз. 1 по генплану размещен таким образом, что выполнение противопожарных требований СП 4.13130.2013 Гл. 8 «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям» обеспечить невозможно;

- земельный участок поз. 1 по генплану частично изрезан охранными зонами газопровода и канализации;

- земельный участок поз. 1 по генплану, площадью 324 м2, расположен в санитарно-защитной зоне существующей мастерской вулканизации;

В связи с выше изложенным, использование земельного участка поз. 1 по генплану муниципальной территории возможно только для благоустройства.

№ квартала	№ участка	площадь участка,	Размещаемые объекты капитального строительства
61:46:00103 05:265	ЗУ1	970 м2	Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт
	ЗУ2	893м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ3	127 м2	Вид разрешенного использования: Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных).
	ЗУ4	1217 м2	Вид разрешенного использования: Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей

							Лист
							4
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

			для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных).
	ЗУ5	6 м2	Вид разрешенного использования: Предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)
	ЗУ6	1923 м2	Вид разрешенного использования: Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных).
	ЗУ7	3829 м2	Вид разрешенного использования: Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных).
	ЗУ8	1623 м2	Вид разрешенного использования: Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных).

							Лист
							5
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

	ЗУ9	565 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ10	1036 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ11	677 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ12	1168 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ13	598 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ14	168 м2	Вид разрешенного использования: Предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)
	ЗУ15	311 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ16	361 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ17	576 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ18	6 м2	Вид разрешенного использования: Предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)
	ЗУ19	574 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ20	508 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ21	511 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ22	529 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ23	553 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
	ЗУ24	367 м2	Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства

							Лист
							6
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3.1 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п.п.	Наименование	Показатели	Ед. изм.
1.	Площадь участка подлежащего проекту планировки и межевания	1,843	га
2.	Площадь участка планировки и межевания в границах красных линий	1,328	га
	Площадь существующего участка, подлежащего изменению границ	0,0319	га га
	Площадь существующей жилой застройки	0,183	га га
3.	Площадь существующей застройки общественных зданий	0,048	га
4.	Площадь твердых покрытий	0,256	га
5.	Площадь озеленения	0,595	га
7.	Площадь проектируемого общественного фонда, в т.ч.	12,77	м ²
	Вместимость парковок	6	м/м
8.	Количество населения	85	чел.
9.	Плотность населения (расчетная)	19	чел/га
10.	Плотность застройки	1241	м ² /га

3.2.РАСЧЕТ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Расчет озеленения территории в границах проекта планировки территории

Площадь участка планировки и межевания

в границах по заданию 1,843га

Площадь участка планировки и межевания

в границах красных линий 1,328га

Население 85 чел.

Удельные размеры озеленения 6 м²/чел

Расчетный уровень озеленения 0,051 га

Площадь зеленых насаждений
общего пользования по проекту 0,595 га

							Лист
							7
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Нормативный уровень озеленения полностью обеспечивается проектируемым озеленением и сохраняемым озеленением.

3.3 РАСЧЕТ ПЛОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА

Расчет плотности населения выполнен в соответствии с рекомендациями приложения 4 СНиП 2.07.01-89*.

Площадь территории проекта планировки и межевания 1,843 га

Площадь застройки одноэтажных жилых домов 907,27 м²

Площадь застройки двухэтажных жилых домов 439,49 м²
(439,49х2=878,98м²)

Площадь жилой застройки 907,27 + 878,98 = 1786,25 м²

Нормативная плотность при обеспеченности 50 м² /чел
(1786,25/50=35,72/1,83= **19 чел/га**)

Средняя расчетная плотность населения составляет 19 чел/га

3.4 РАСЧЕТ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. Суммарная поэтажная существующая и проектируемая площадь застройки кварталов:

существующая застройка (907,27 + 878,98 + 485,2) = 2271,45 кв.м.

проектируемая застройка (0) = 0 кв.м

2. Плотность застройки квартала:

2271,45 / 1,83 га = 1241 кв.м./га

3.5 РАСЧЕТ АВТОСТОЯНОК

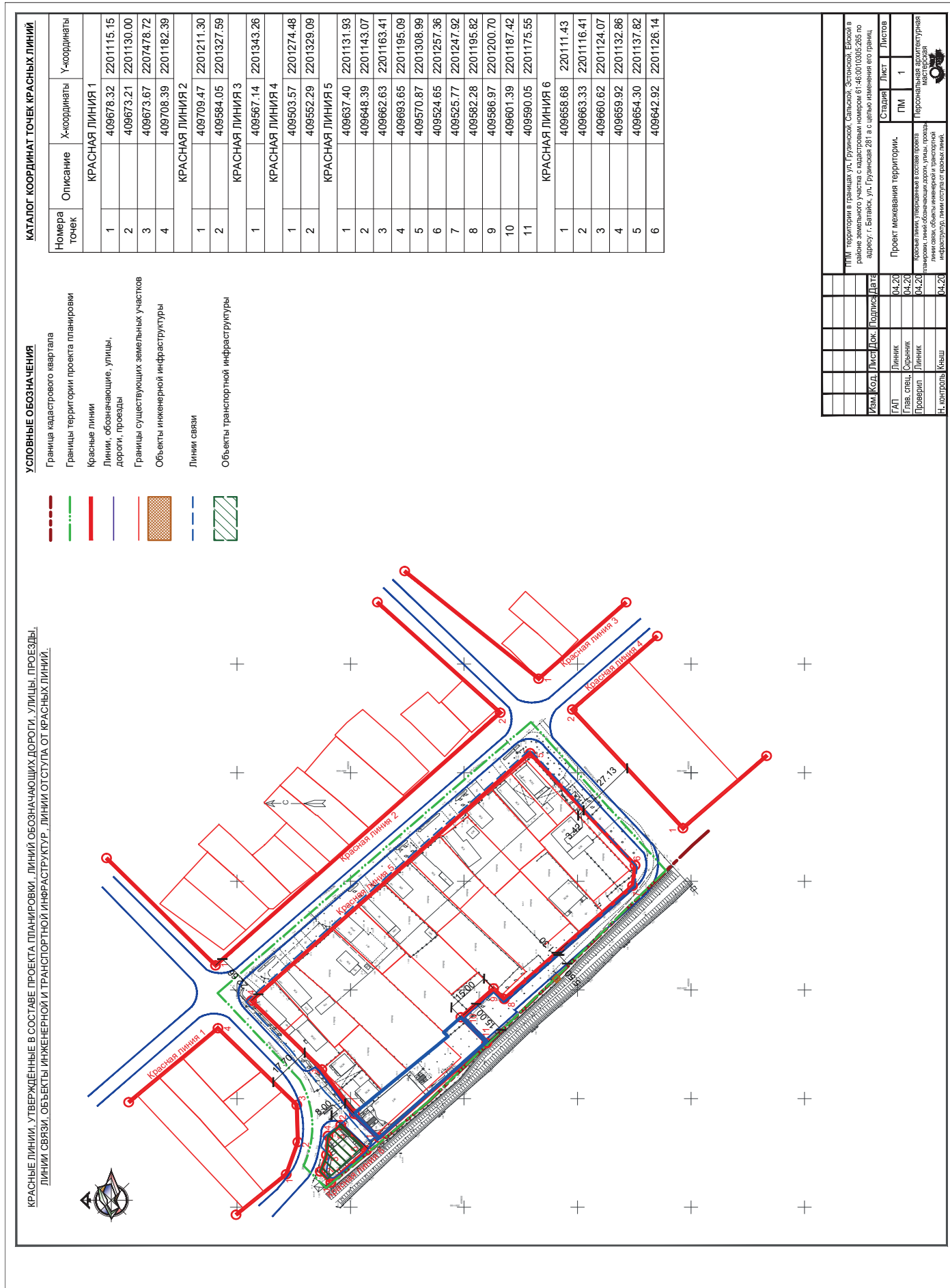
Расчет требуемого количества машиномест для организации парковки автомашин для проживающих на проектируемой ведется исходя из уровня автомобилизации на расчетный срок 300 автомобилей на 1000 чел., включая 3-4 такси, 2-3 ведомственных автомобиля, 25-40 грузовых автомобилей. На расчетное количество жителей 85 человек приходится расчетное количество автомобилей: 300 – 3 – 4 – 40 = 253;

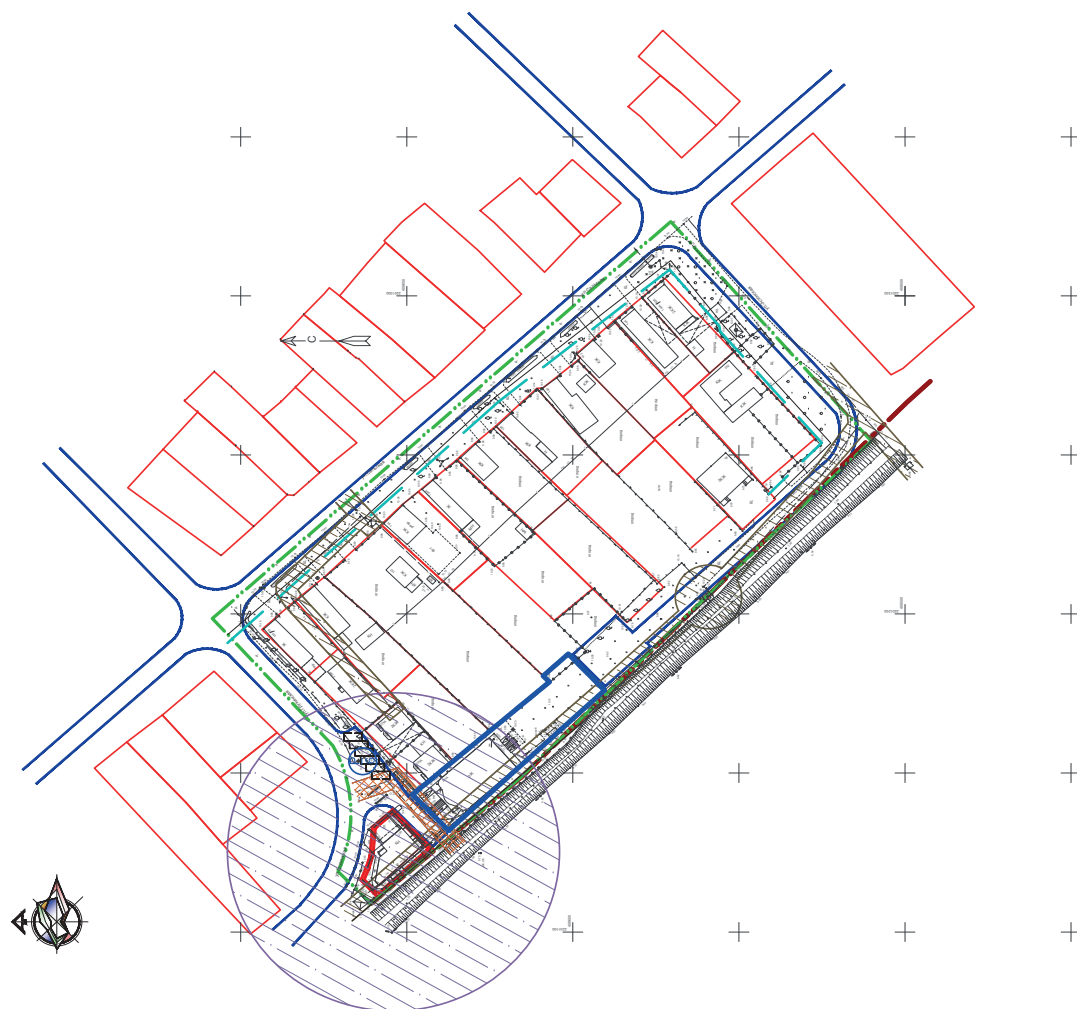
253*85 = **21 авт.**

В границах расчетно-градостроительных районов ЦПР размещение гаражей и автостоянок для реконструируемых кварталов принимается 100%, из них 70%, или **88 авт.**, (21*70%=15) размещается на территории квартала, 10%, или **12 авт.**, (21*10%=2) допускается размещать на прилегающих территориях, включая прилегающие улицы и местные проезды магистральных улиц, и 20%, или **25 авт.** (21*20%=4), в гаражах на прилегающей территории..

Расчет требуемого количества машиномест для общественных зданий выполнен в соответствии с приложением 9 к СНиП 2.07.01-89* и предусматривает 5-7 машино-мест на 100 работающих. Общее количество работающих на территории квартала составляет примерно 10 человек.

1 × 7 = **7 м/мест.**





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | |
|---|--|
|  | Граница кадастрового квартала |
|  | Границы территории проекта планировки |
|  | Границы существующих земельных участков |
|  | Территория с особыми условиями использования - зона охраны ЛЭП |
|  | Существующая линия силового напряжения (ЛЭП) |
|  | Территория с особыми условиями использования - СЗЗ мастерской вулканизации |
|  | Территория с особыми условиями использования - зона охраны газопровода |
|  | Территория с особыми условиями использования - зона охраны канализации |
|  | Проектируемая открытая автостанция |
- Границы изменения земельного участка за счет земель государственной собственности

[illegible]

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОДЛЕЖАЩИЕ ИЗМЕНЕНИЮ

3Y-1

3Y-2

«...зид разрешенного использования», для индивидуального жилищного строительства», за счет сформированного и перераспределяемого участка №3.

ФОРМИРУЕМЫЕ И ПЕРАСПРЕДЕЛЯЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

2

19-26

4

18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

78



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница кадастрового квартала
-  Красные линии
-  Границы территории проекта
-  Границы существующих земельных участков

[illegible]

ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

3Y-1

Измененный земельный участок ЗУ-1 с кадастровым № 61:46:0010305:265, по адресу, Ростовская обл. г. Батайск, ул. Тульская, 281-а, относящийся к территориальной зоне Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажах.

Вид разрешенного использования: *«Автомобильный транспорт»* за счет сформированного и переданного в государственную собственность муниципального образования г. Батайск, Ростовской области земельного участка №1. Категория земель: Земли населенных пунктов

Изменяемый земельный участок 30-02 с кадастровым №61:14:0010305:609 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Эстонская, 259, относящийся к территориям малозначимыми жилыми домами в 1-3 этажах".

Изменяемый земельный участок ЗУ-2 с кадастровым №61:46:0010305:2468

Изменились земельный участок, з/у с кадастровым №10/010/003052/0408 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, 134 а, относящийся к территории жилой зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа».

Материалом для разрешения использования: «для индивидуального жилищного строительства» (с учетом сформированного и переданного земельного участка №10, №22. Категория земель: Земли населенных пунктов).

Изменяемый земельный участок 3У-2 с кадастровым №61:46:0010305:1981 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 136, относящийся к территориям малозащищенных жилыми домами в 1-3 этажа*.

выданы актами жилищными документами в 1-3 этажах.
Вид разрешенного использования: "для индивидуального жилищного строительства", за счет сформированного и перераспределенного участка №11. Категория земель. Земли населенных пунктов

Именованный земельный участок 3У-2 с кадастровым №61:46.0010305:674

Изменения земельный участок 33-2 с кадастровым №61:48.001.0305.874 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, 138, «ИП Саловых» застройки малополетными жилыми домами в 1-3 этажа»;

Изменяемый земельный участок ЗУ - 2 с кадастровым №61:46:0010305:23:02 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ейская, 141, относящийся к территориальному населенному пункту «Батайск» и расположенный на территории населенного пункта «Батайск», в границах которого находятся жилые дома, принадлежащие на праве собственности гражданам Российской Федерации, проживающим в г. Батайске

Изменяемый земельный участок 39-2 с кадастровым №66:1-46/00:10:30:5:20:10

Изменений земельный участок 39-2 с кадастровым №01:06:0010305:2010 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, 144 а/л Садовая, 252а, относящийся к территориальной зоне Ж2

Изменяемый земельный участок ЗУ-2 с кадастровым №61:46.0010305.2069 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 144, относящийся к территориальным перераспределениям участка №13, категория земель: земли населенных пунктов

наполнительными жилыми домами в 1-3 этажа".
 Вид разрешенного использования: "для индивидуального жилищного строительства", за счет сформированного и
 перераспределяемого участка №16. Категория земель: Земли населенных пунктов

Изменяемый земельный участок 33-2 с кадастровым №61:46-0010305:1985 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 142, относящийся к территориям малозатражными жилыми домами в 1-3 этажа*.

Вид разрешенного использования: "для индивидуального жилищного строительства", за счет сформированного и перераспределяемого участка №17, Категория земель: Земли населенных пунктов

Изменяемый земельный участок Зу-2 с кадастровым №61:146:00:10:30:5:23:03

по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 140, относящийся к территориальным подразделениям земельного участка 33:02 с кадастровым №01-04/0010/005/203/001.

Изменяемый земельный участок ЗУ-2 с кадастровым №61:46:00103:05:639

магистральными жилыми домами в 1-3 этажа".

Изменяемый земельный участок ЗУ - 2 с кадастровым №61:46:0010305:2587 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 132, относящийся к территориальной зоне ЖЗ "Зона застройки перераспределяемого участка №821, категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: "для индивидуального жилищного строительства" за счет малозатражных жилых домами в 1-3 этажа.

Именем земельный участок 3У-2 с кадастровым №61:46:0010305:2588 по адресу: Ростовская обл., Батайск, 132, в отношении с гербовый номер ЖЗ 2 "Зона застройки многоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа".

Изменяемый земельный участок ЗУ-2 с кадастровым №61:46:0010305:691 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 130, а, относящийся к территории населенного пункта

малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа*.

Изменяемый земельный участок 3У-2 с кадастровым №61:46.0010305.2068 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Грузинская, 279, а, относящийся к территории застройки малозащитными жилыми домами в 1-3 этажа".

Вид разрешенного использования: "для индивидуального жилищного строительства", за счет сформированного и переданного в государственную собственность земельного участка №26. Категория земель: Земли населенных пунктов

Сформированные земельные участки с назначением: вида разрешенного использования: "для индивидуального жилищного строительства", за счет сформированного и перераспределенного участка №99

Сформированный земельный участок с назначением: «предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, оптоволоконных, телефонных станций, анализацион)»

СФОРМИРОВАННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Сформированные земельные участки с назначением: Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах насаждений, пункты, пешеходные переходы, газопроводы, водопроводы и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных).

	Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ПМ	ГАП	Линник	04-20			04-20
Гав. спец.	Осипова	04-20				04-20
Гав. спец.	Урлова	04-20				04-20
Поваров	04-20					04-20
Ваш.	04-20					04-20

ХАРАКТЕРИСТИКИ ВНЕВОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Страны/ Зем. уч.	Площадь м2	Сведения об образовании земельных участков	Местоположение (адрес)	Территориальная зона по ПЗЗ	Вид разрешенного использования	Категория земель
3\1	970	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:285 - сформированный и переделяемый участком №11 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Грузинская, 281-а	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Автомобильный транспорт	Земли населённых пунктов
3\2	893	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:609 - сформированный и переделяемый участком №14 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Эстонская, 252	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
3\3	127	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Грузинская	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населённых пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велослужбы и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также неавтостоянок сооружений, предназначенных для охраны транспортных).	Земли населённых пунктов
3\4	1217	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Екская	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населённых пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велослужбы и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также неавтостоянок сооружений, предназначенных для охраны транспортных).	Земли населённых пунктов
3\5	6	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков (канализации), электроснабжения, газоснабжения, линий связи, телефонных станций, радиомаяки)	Земли населённых пунктов
3\6	1923	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Эстонская	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населённых пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велослужбы и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также неавтостоянок сооружений, предназначенных для охраны транспортных).	Земли населённых пунктов
3\7	3829	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населённых пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велослужбы и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также неавтостоянок сооружений, предназначенных для охраны транспортных).	Земли населённых пунктов
3\8	1623	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Грузинская	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Улично - дорожная сеть (Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населённых пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велослужбы и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также неавтостоянок сооружений, предназначенных для охраны транспортных).	Земли населённых пунктов
3\9	565	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Екская	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
3\10	1036	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:2468 - сформированный и переделяемый участком №10 №22 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 134, а	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
3\11	677	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:1981 - сформированный и переделяемый участком №11 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 136	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
3\12	1168	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:674 - сформированный и переделяемый участком №12 и №20 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 138	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
3\13	598	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:2302 - сформированный и переделяемый участком №13 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Екская, 141	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
3\14	168	Формируемый земельный участок,	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Эстонская	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков (канализации), котельных водогрейных установок, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	Земли населённых пунктов
3\15	311	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:2010 - сформированный и переделяемый участком №15 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 144а/Эстонская, 252а	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
3\16	361	Изменяемый земельный участок с кадастровым № 61:46:0010305:2009 - сформированный и переделяемый участком №16 на состав муниципальной собственности	Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 144	Ж2 "Зона застройки малозатрагиваемыми жилыми домами в 1-3 этажа".	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

БАТАЙСК ОФИЦИАЛЬНЫЙ / 31 мая 2021 года № 33

Приложение № 2
IV Техно-экономические показатели по проекту межевания территории.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество (в том числе площадь публичных сервитутов)	Примечания
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории	га	1,843	
	Площадь территории в красных линиях элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона)	га	1,328	
2.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:			
	- жилых зон (участок №4)	га	0,0128	
	- территории объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (участок №1)	га	0,0329	
	- территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (участок №6)	га	0,006	
3.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:			
	- образуемые, изменяемые земельные участки и их части (участки №№ ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3),	га	0,214	
	- образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (участки №№ ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8)	га	0,710	
4.	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	га	0,276	
	- зеленые насаждения общего пользования			

Приложение № 2
IV Техно-экономические показатели по проекту межевания территории.

Примечание. Перечень показателей, перечисленных в приложении, может уточняться при разработке документации по планировке территории в зависимости от особенностей развития территорий.

	улицы, дороги, проезды, площади, прочие территории общего пользования		Га	0,07	
			га		
5.	Техно-экономические показатели по образуемым, изменяемым земельным участкам и их частям				
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка нормативная фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Примечания
1	2	3	4	5	6
Территории жилой застройки					
1			Объекты жилой застройки ЗУ2, ЗУ9, ЗУ10, У11, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ15, ЗУ16, ЗУ17, ЗУ19, ЗУ20, ЗУ21, ЗУ22, ЗУ23, ЗУ24.	0.0893, 0.0565, 0.1036, 0.0677, 0.0598, 0.0311, 0.0361, 0.0576, 0.0508, 0.0511, 0.0529, 0.0553,	
			Итого (территории жилой застройки):	0,923	
Территории объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения					
			объектов социально-культурного назначения	Не предусматривается	
2			Объектов коммунально-бытового назначения ЗУ1, ЗУ2	0,097	
			Всего:	0,097	
			Итого (территории объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения):		
Территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры					
3			Объектов инженерной инфраструктуры ЗУ5, ЗУ14, ЗУ18,	0,006 0,0168, 0,006	
			Всего:	0,029	
			Итого (территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры):		
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования					
4			Вновь сформированный земельный участок ЗУ3, ЗУ4, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8	0,0127; 0,1217; 0,1923; 0,3829, 0,1623	
			Всего:	0,872	
			Итого:		

Газета «Батайск официальный» зарегистрирована управлением по Южному Федеральному округу Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия

**Главный редактор
Мирошникова В.С.**

Свидетельство ПИ № ФС 10 59-35 от 7 мая 2005 г.
Учредитель - Администрация г. Батайска
Адрес редакции и издателя: 346880, г. Батайск, пл. Ленина, 3 Тираж 500 экз. Объем 68 полос.
Газета распространяется бесплатно.
Отпечатано ИП Старостенко А.А., г. Батайск, ул. Кирова, 96
Дата выхода в свет: 31.05.2021 г.