



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г. Батайска

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0176.09-2009-6141010549-П-033 ОТ 13.02.2017 Г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ  
61:46:0010304  
ПО УЛ. ЕЙСКАЯ В ГРАНИЦАХ  
ОТ УЛ. МОЛДАВСКАЯ ДО УЛ. М. ГОРЬКОГО  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: Маркова Наталья Викторовна

Раздел 2

75/2021-ПМ

2021



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г. Батайска

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0176.09-2009-6141010549-П-033 ОТ 13.02.2017 Г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ  
61:46:0010304  
ПО УЛ. ЕЙСКАЯ В ГРАНИЦАХ  
ОТ УЛ. МОЛДАВСКАЯ ДО УЛ. М. ГОРЬКОГО  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Директор МП "АПБ" \_\_\_\_\_ А.М. Шенелев

Начальник ОП \_\_\_\_\_ О.П. Семеренко

[illegible][illegible]

Пояснительная записка

1. Общие данные

Проект межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до М. Горького, относящийся к территориальной зоне Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа в городе Батайске Ростовской области разработан на основании:


- постановления Администрации города Батайска № 968 от 14.05.2021 г. "Подготовка документации по межеванию территории в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького с целью установления красных линий;
- договора №№75, 75/1 на проектные работы;
- предоставленных документов:

- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124221478;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124220185;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124233393;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124225498;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124233861;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124234684;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124234291;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124233965;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124235199;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124235414;
- \* кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124220332;

Утверждаемая красная линия не ухудшает градостроительную ситуацию и определена в границах ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет участков по адресам:

- Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Ейская, 1-е (61:46:0010304:2378),
- Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Молдавская, 273Б (61:46:0010304:2190).

В проекте межевания территории указаны расстояния, обозначающие размеры до границы муниципального образования г. Батайск. Таким образом, протяженность между утверждаемой красной линией и условной линией застройки существующих участков с противоположной стороны проезда (дороги) (поставленных на кадастровый учет), более 15.00 м, т.е. согласно СП 4.2.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019), п. 11.5, табл. 11.2: "Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Ширина улиц и дорог в красных линиях принимается, м: улиц и дорог местного значения – 15 – 30". Таким образом утверждаемая красная линия не противоречит данному СП.

Инв. № подл	Взам. Инв. №	Подпись и дата						75/2021-ПМ-ПЗ		
		Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата			
		Нач.отдела	Семеренко О.П.							
		Архитектор	Шалтуянова С.С.				09.2021	Пояснительная записка		
								 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектом межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького предусмотрено следующее:

1. Установить красные линии;
2. Выполнить перераспределение изменяемых земельных участков в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией;
3. Установить границы образуемых земельных участков.

Чертеж красных линий выполнен в составе основной части проекта планировки. Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки обязательны для соблюдения.

Территория планировки и межевания расположена в территориальной зоне Ж.2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа) Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Виды разрешенного использования вновь образуемых земельных участков в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького, указаны в соответствии с ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции (утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 25 декабря 2020 г № 43);

Территория межевания в кадастровом квартале 61:46:0010304 в западной части г. Батайска расположена в зоне Ж.2 (зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа).

Установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

3.У. №1 – Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Молдавская, 273Б кадастровый номер 61:46:0010304:2190, площадью 412. 00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

3.У. №2 – Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 96 кадастровый номер 61:46:0010304:327, площадью 886.00 м2, "Для индивидуального жилищного строительства";

3.У. №3 – Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Ейская, 99 кадастровый номер 61:46:0010304:2335, площадью 300.00 м2, "Для эксплуатации жилого дома";


3.У. №4 – Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Ейская, 1-е кадастровый номер 61:46:0010304:2378, площадью 403.00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

3.У. №5 – Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ейская, 103 кадастровый номер 61:46:0010304:2243, площадью 300.00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

3.У. №6 – Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 104 кадастровый номер 61:46:0010304:231, "Для индивидуальной жилой застройки";

3.У. №7 – Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 104-а кадастровый номер 61:46:0010304:165, площадью 805.00 м2, "Для эксплуатации индивидуального жилого дома";

3.У. №8 – Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. М. Горького, земельный участок 740 кадастровый номер 61:46:0010304:2410, площадью 671.00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

Инв. № подл	Взам. Инв. №	Подпись и дата						75/2021-ПМ-ПЗ		
		Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата			
		Нач.отдела	Семеренко О.П.							
		Архитектор	Шалтуянова С.С.				09.2021	Пояснительная записка		
								 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

З.У. №9 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, ул. М. Горького, 661/1  
кадастровый номер 61:01:0130301:62, площадью 254.00 м2, "Для объектов общественно-делового значения (под общественную застройку)";

З.У. №11 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, 3"в" кадастровый номер 61:01:0130301:1033, площадью 400.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

3.9. №12 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Коисуз, пер. Придорожный, 3"б" кадастровый номер 61:01:0130301:1034, площадью 400.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

3.9. №13 – Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Обильненское сельское поселение, п. Койсуз, пер. Придорожный, 3 "а" кадастровый номер 61:01:0130301:1070, площадью 739.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

3.9. №14 – Российская Федерация, Ростовская область, р-н Азовский, Обильненское сельское поселение, п. Койсуз, пер. Придорожный, 3 кадастровый номер 61:01:0130301:1071, площадью 1294.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

3.У. №15 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, кадастровый номер 61:01:0130301:1016, площадью 1822.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

З.У. №16 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, 7  
кадастровый номер 61:01:0130301:219, площадью 1532.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

- установление красных линий;
- обеспечение устойчивого развития территорий;
- перераспределение изменяемых земельных участков в границах территории межевания.

Указанная территория расположена в западной части города Батайска, в территориальной зоне Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа.

Место расположения - г. Батайск, Ростовская область

#### 4. Результаты инженерных изысканий

Проект межевания земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького разработан на :

–топографическом плане, выполненным МП “АПБ” (электронная версия)

5. Схема благоустройства территории и организации движения транспорта.

Проект планировки территории не разрабатывался.


6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.


Данные мероприятия должны выполняться и соответствовать ГОСТ Р 22.2.10-2016 "Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок обоснования и учета мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при разработке документов территориального планирования", СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90", Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности в действующей редакции.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Проектом межевания земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького предусмотрено следующее:

- установить красные линии;
- выполнить перераспределение изменяемых земельных участков, расположенных в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с установлением границ вновь образуемых земельных участков;
- установить границы вновь образуемых земельных участков;

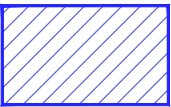
Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№										
Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							75/2021-ПМ-ПЗ			
			Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата				
Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
										П	5	
			Нач.отдела	Семеренко О.П.							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	
			Архитектор	Шалтуянова С.С.				09.2021				

Инв. № подл.	Подпись и дата				Взам. Инв. №	
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	75/2021-ПМ-ПЗ
					09.2021	
						Лист
						6

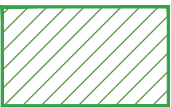




Условные обозначения:




- существующие земельные участки по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького



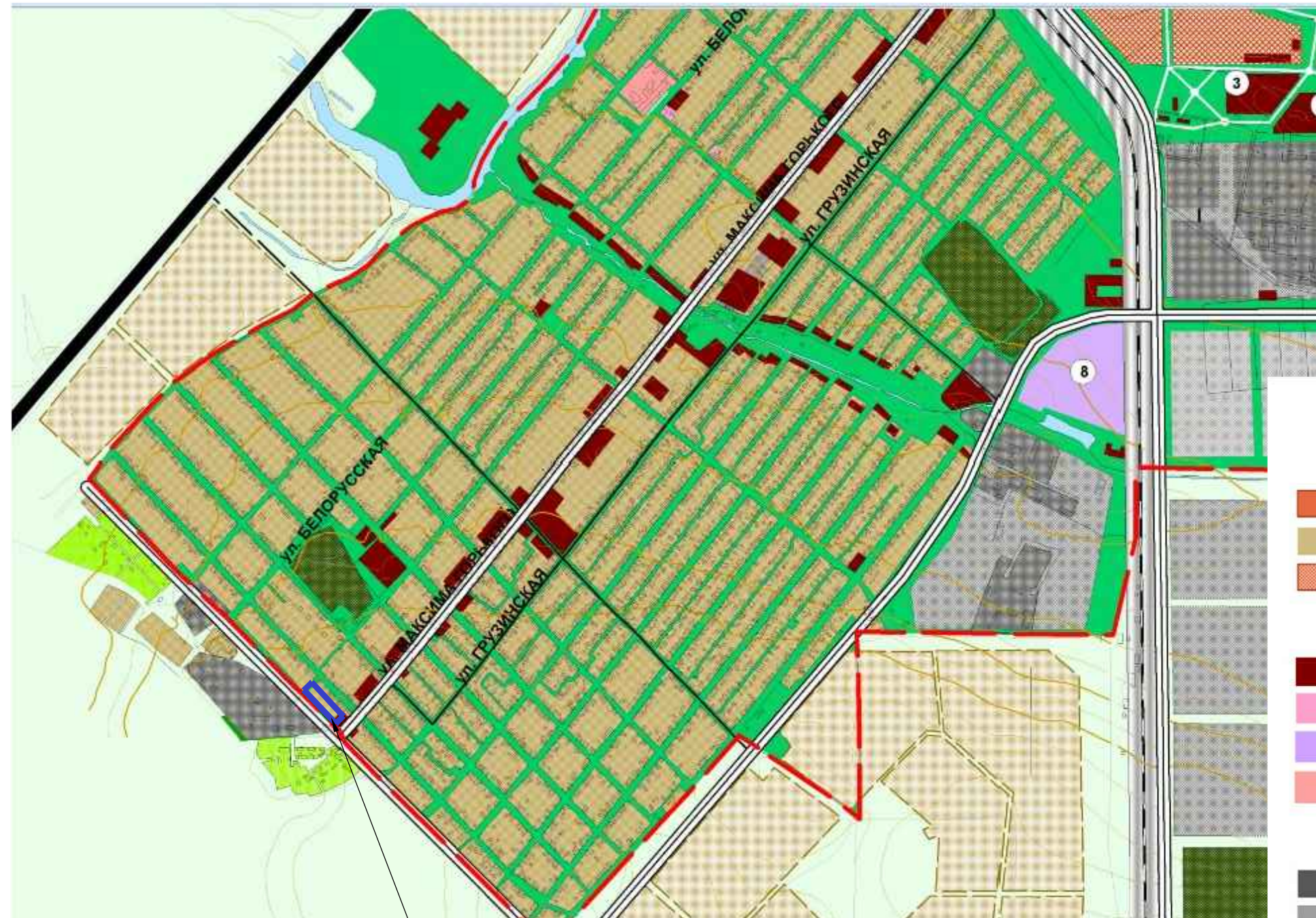
- существующие земельные участки, расположенные в Ростовской области, Азовском районе

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						75/2021-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146-0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.					Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Шалтуянова С.О.				09.2021		П	7	
						Ситуационный план (границы существующих земельных участков) публичная кадастровая карта pkk.5.rosreestr.ru		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



Фразмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры  
Фразмент генерального плана города Батайска (основной чертеж)



Условные обозначения	
<b>Жилая зона</b>	<b>Зона инженерной и транспортной инфраструктуры</b>
Зона многоэтажной и среднеэтажной застройки	Зона отвода железной дороги
Зона индивидуальной застройки с участками	Гаражи
1-я очередь строительства	Улично-дорожная сеть
	ЛЭП
<b>Общественно-деловая зона</b>	<b>Рекреационная зона</b>
Зона общественно-делового и коммерческого назначения	Зеленые насаждения общего пользования
Зона объектов здравоохранения	пляж
Зона объектов физкультуры и спорта	<b>Зона сельскохозяйственного назначения</b>
Зона объектов образования и воспитания	Садовые и дачные участки
	<b>Зона специального назначения</b>
<b>Производственная зона</b>	Кладбище
Зона промышленных предприятий	Санитарные полосы отчуждения
Коммунально-складские территории	Граница городского округа "Город Батайск"
Зона проектируемых промышленных предприятий	
Зона планировочных решений транспортно-индустриальной инфраструктуры "Восток"	

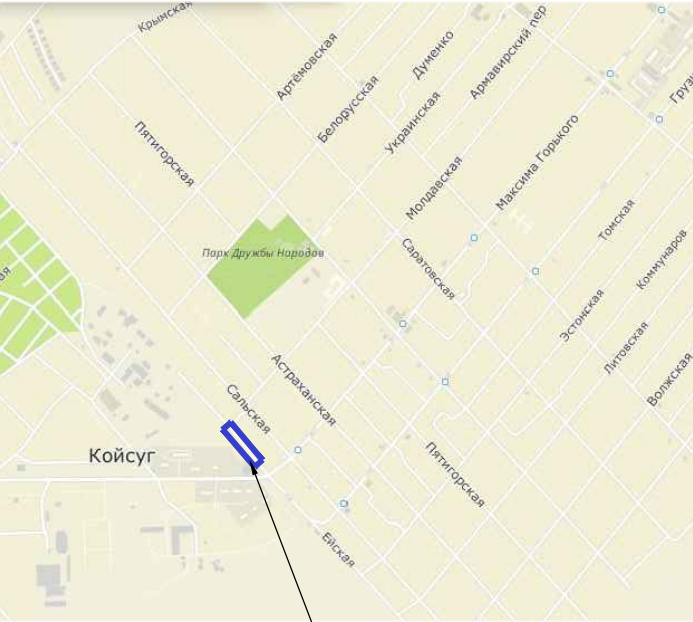
ТЕРРИТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

						75/2021-ПМ
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146-0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
Начальник ОП	Семеренко О.П.					Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Архитектор	Шалтуянова С.О.				09.2021	<div> <div> <p>Стадия</p> <p>П</p> </div> <div> <p>Лист</p> <p>8</p> </div> <div> <p>Листов</p> <p></p> </div> </div>
						<div> <div> <p>Фразмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры</p> <p>Фразмент генерального плана города Батайска (основной чертеж)</p> </div> <div> <p>Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска</p> </div> </div>



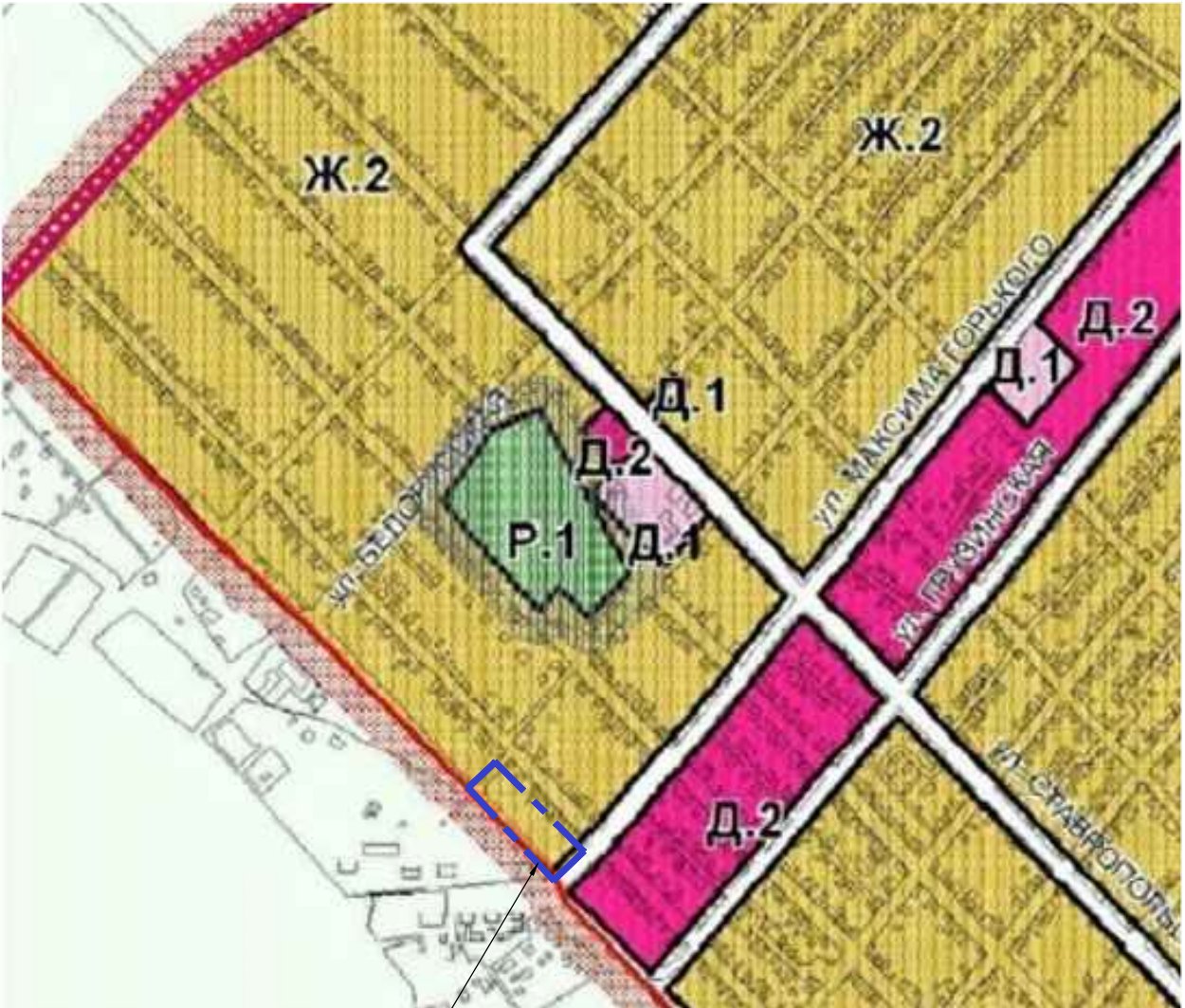
Ситуационный план (2gis.ru)



ТЕРРИТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ

Инф. № подл.	Взам. Инф. №							
	Подпись и дата							
	Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
	Начальник ОП Архитектор	Семеренко О.П. Шалтупянова С.С.				09.2021	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия п
							Ситуационный план (2gis.ru)	Лист 9
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск	Листов 9

Фрагмент из ПЗЗ города Батайска



ТЕРРИТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ

Инф. № подл.	Взам. Инф. №							
	Подпись и дата							
	Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
	Начальник ОП Архитектор	Семеренко О.П. Шалтупянова С.С.				09.2021	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия п
							Ситуационный план (2gis.ru)	Лист 9
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск	Листов 9

Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	<b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры</b>
Ж.1 Зона коллективных садоводств и дачных хозяйств	У Зона городских скоростных дорог магистралей городского и районного значения
Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа	И.1 Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры коммунальных объектов, объектов санитарной очистки
Ж.3 Зона застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей	И.2 Зона объектов межквартального транспорта
Ж.4 Зона комплексной реконструкции жилой застройки	И.3 Зона развития транспортно-индустриальной инфраструктуры
Ж.5 Зона развития жилой застройки	
<b>Общественно-деловые зоны</b>	<b>Парковые-рекреационные зоны</b>
Д.1 Зона образовательных учреждений	П.1 Зона парков, насаждений, скверов, бульваров
Д.2 Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки	П.2 Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Д.3 Зона общественно-делового и коммерческого назначения	<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>
Д.4 Зона административно-делового центра	С Зона сельскохозяйственных угодий
<b>Промышленные зоны</b>	<b>Зоны специального назначения</b>
П.1 Зона производственно-коммунальных объектов II-III класса опасности	С.1 Зона кладовищ
П.2 Зона производственно-коммунальных объектов I-III класса опасности	С.2 Зона размещения объектов ограниченного доступа
П.3 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности	Г.1 Граница городского округа "Город Батайск"
<b>Зоны с особыми условиями использования территории</b>	Г.2 Границы муниципальных образований
С.1 Санитарно-защитная зона	Г.3 Границы памятников археологии местного значения
С.2 Шумовая зона	О.1 Поселение "Батайск"
С.3 Привлекательная защитная полоса	О.2 Поселение "Заливное"
В.1 Водоснабжающая зона	О.3 Поселение "Батайское"
	О.4 Местонахождение "Койсуг"
	Л.1 Линия заповедия павшим 1% обеспеченности

75/2021-ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146.0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск