



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

СРО АП СОПО  
СРО-П-166-30062011 от 30 августа 2017г.

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
Г.БАТАЙСК, УЛ. КЛЮЧЕВАЯ,10-Б.

Проект межевания территории

Том 3

Стадия:

Проект планировки и  
межевания территории

ГИП

Н.Н. Шабаета

Архитектор

А.В. Могилат

2022 год

Ведомость чертежей раздела "Проект межевания территории."		
№ листа	Наименование листа	Примечание
	Пояснительная записка.	
1	Красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.	
2	Границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	
4	Границы зон действия публичных сервитутов.	

# 1.ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект о внесении изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Ключевая, 10-Б разработан на основании:

- Постановление Администрации города Батайска «О подготовке проекта внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по ул. Ключевая, 10-б» №601 от 17.03.2022г.
- Письмо Комитет по управлению имуществом города Батайска № 51.15/351 от 25.02.2022г.
- Постановление Администрации города Батайска «О подготовке проекта внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по ул. Ключевая, 10-б» №1238 от 08.06.2021г.
- Постановление Администрации города Батайска «О подготовке проекта о внесении изменения в проект планировки и межевания» №1795 от 19.10.2017 г.
- Постановление Администрации города Батайска «О разработке проекта планировки и межевания территории» №258 от 17.02.2015 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером № 61:46:0012401:578
- Договор аренды земельного участка №5312 от 30.11.2012 г.
- Соглашение о внесении изменений в договор аренды от 14.02.2013г.

Целью проекта является:

- Освоение территории рекреационно-ландшафтной зоны в г. Батайске для сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.
- Основное назначение проектируемой территории – восстановление физических и моральных сил человека, обеспечение устойчивого развития территории, размещение объектов капитального строительства.
- Для организации мест отдыха и проведения досуга населения: центральная аллея с существующими дубами, пешеходная площадь, пешеходные аллеи с велосипедными дорожками.
- Вновь образованный земельный участок в результате объединение двух участков (ул. Еловая, 5 с КН 61:46:0012401:1093 и ул. Еловая, 7 с КН 61:46:0012401:1092), изменение вида разрешенного использования «2.1. Для индивидуального жилищного строительства», площадь участка :ЗУ1 составляет 0,0638 га.

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

1.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- климатический район строительства

- температура наиболее холодной пятидневки

- скоростной напор ветра по III району СНиП 2.01.07-85\*

- тип местности

- вес снегового покрова по II району СНиП 2.01.07-85\*

- нормативная глубина промерзания грунтов

– III В;

– минус 220С;

– 38кгс/м2;

– В;

– 84 кг/м²;

– 0.9 м.;

## 2. 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 существующих 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, площадок для игр детей и отдыха взрослого населения.

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

### 3.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№№ п.п.	Наименование	Ед. Изм.	Площадь
	Территория		
1	Площадь вновь образованного земельного участка :ЗУ1 (2.1.для индивидуального жилищного строительства)	га	0.0638

						-ПМ	Лист
							3
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

### 3.2 РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ

№ п/п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Норм. показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Размещение по проекту
1.	Детские дошкольные учреждения			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания
2.	Школы			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания
3.	Поликлиники			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания
4.	Аптеки			Не требуется	Размещение возможно в проект. зданиях
5.	Магазины продовольственных товаров			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания
6.	Магазины непродовольственных товаров			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания
7.	Предприятия общепита (кафе)			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания
8.	Предприятия бытового обслуживания			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания
9.	Отделения и филиалы Сбербанка			Не требуется	См. схему с радиусами обслуживания

#### Расчёт автостоянок на всю проектируемую территорию

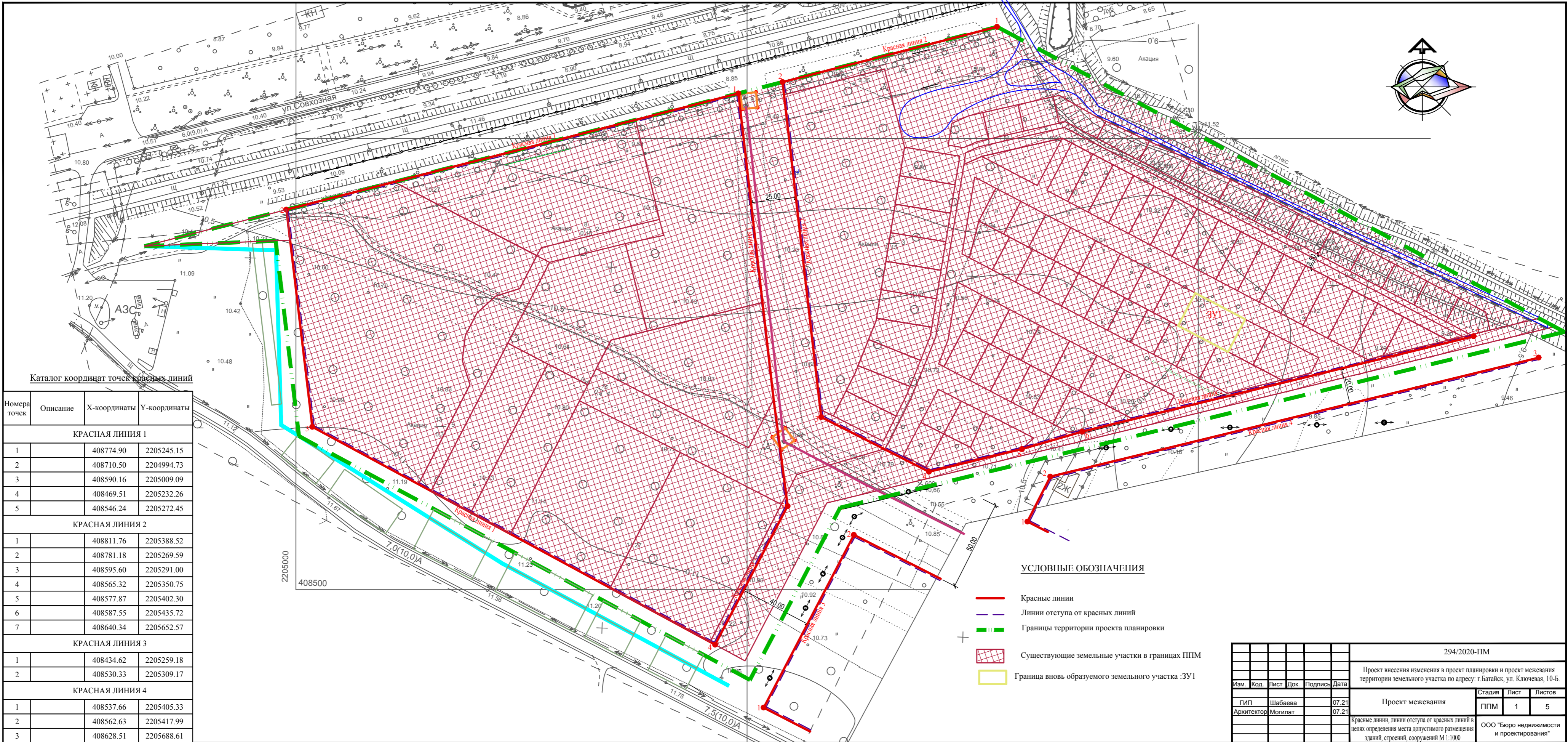
- Расчёт автостоянок для домов охотников и рыболовов:  $328 \text{ чел} \times 0.15 = \mathbf{49 \text{ м/м}}$ .
- Расчёт автостоянок для баз отдыха:  $(200+60) \text{ чел} \times 0.05 = \mathbf{13 \text{ м/м}}$ .
- Расчёт автостоянок для торговых павильонов:  $(180+60) \text{ чел} \times 0.1 = \mathbf{24 \text{ м/м}}$ .
- Расчёт автостоянок для конно-туристического клуба: 3-4 места на одновременных посетителей  $= \mathbf{4 \text{ м/м}}$ .

**Расчеты выполнены на основании СП 42.13330.2016 (приложение Ж).**

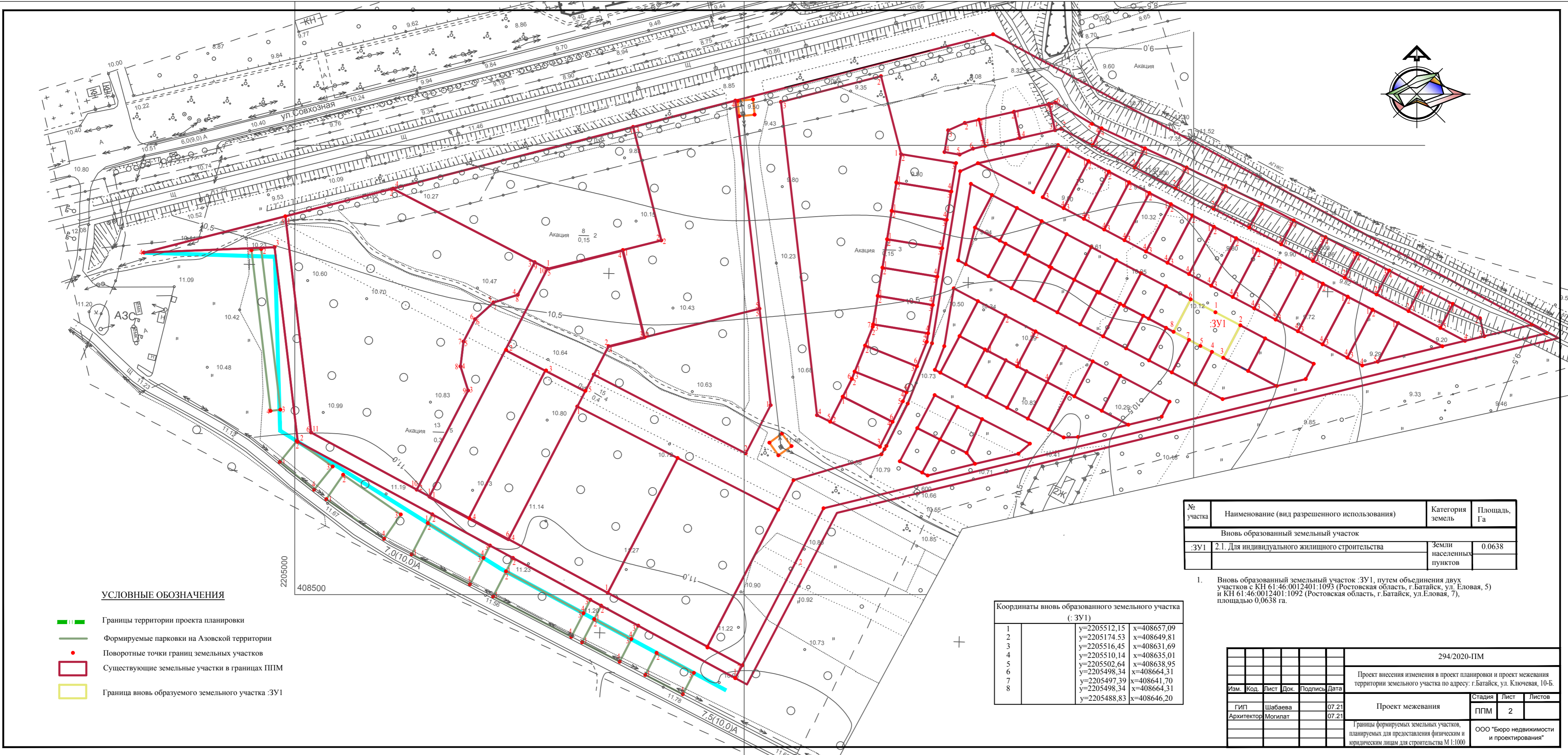
- **Итого:** общее потребное количество м/м на парковках составляет:  $49+13+24+4 = \mathbf{90 \text{ м/м}}$ .
- Для МГН количество м/м составляет 10% от общего количества автомобилей:  $90 \times 0.1 = \mathbf{9 \text{ м/м}}$

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





						294/2020-ПМ			
						Проект внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ключевая, 10-Б.			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шабеева			07.21	Красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений М 1:1000.	ППМ	1	5
Архитектор		Могилат			07.21		ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

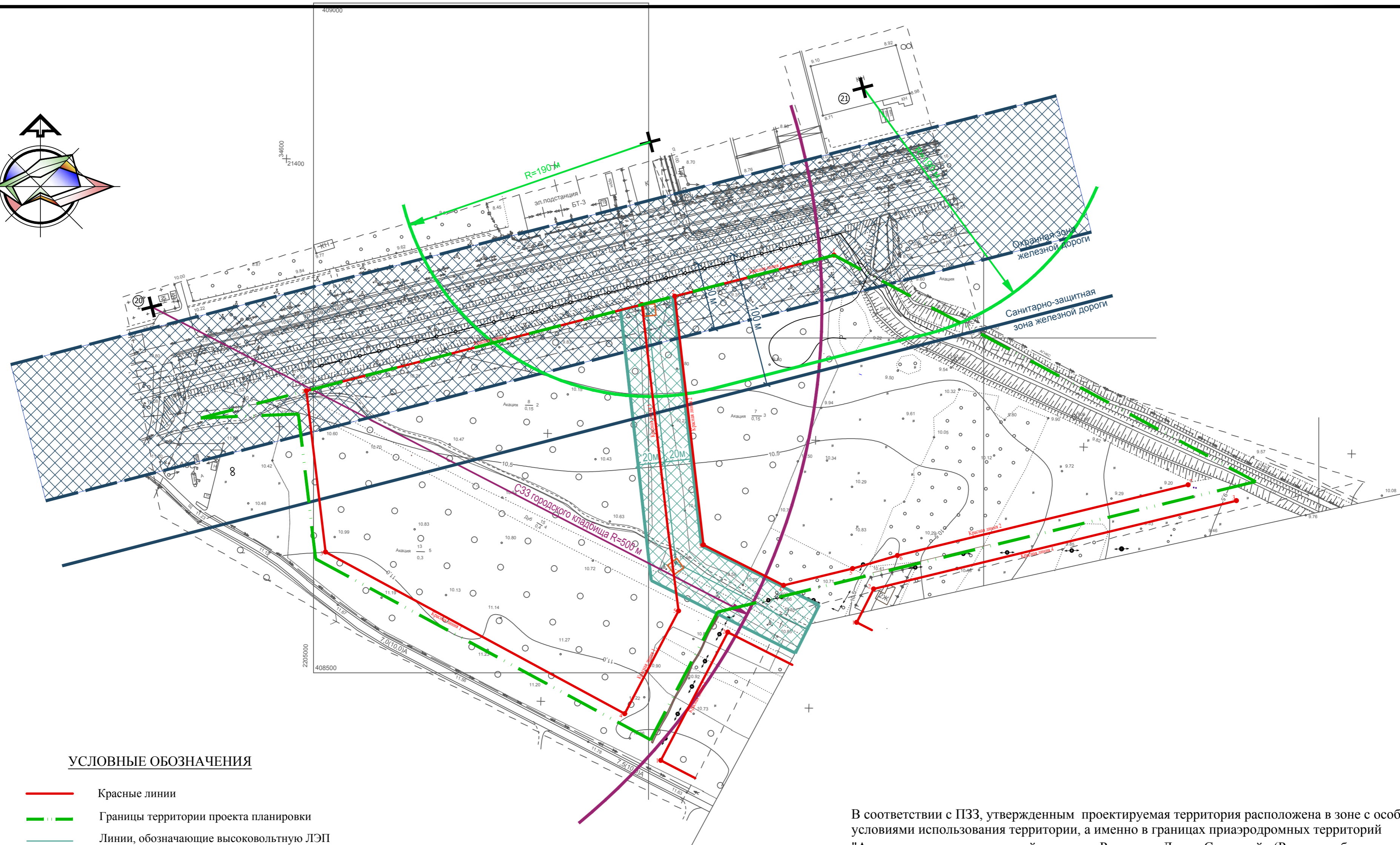
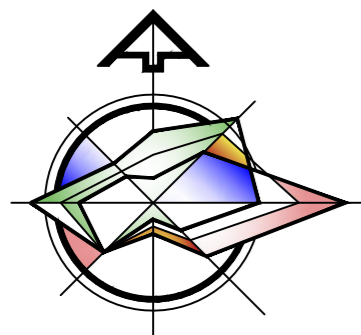
- Границы территории проекта планировки
- Формируемые парковки на Азовской территории
- Поворотные точки границ земельных участков
- Существующие земельные участки в границах ППМ
- Граница вновь образуемого земельного участка :ЗУ1

№ участка	Наименование (вид разрешенного использования)	Категория земель	Площадь, Га
Вновь образованный земельный участок			
:ЗУ1	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	0.0638

1. Вновь образованный земельный участок :ЗУ1, путем объединения двух участков с КН 61:46:0012401:1093 (Ростовская область, г.Батайск, ул. Еловая, 5) и КН 61:46:0012401:1092 (Ростовская область, г.Батайск, ул.Еловая, 7), площадью 0,0638 га.

Координаты вновь образованного земельного участка (:ЗУ1)			
1	y=2205512,15	x=408657,09	
2	y=2205174,53	x=408649,81	
3	y=2205516,45	x=408631,69	
4	y=2205510,14	x=408635,01	
5	y=2205502,64	x=408638,95	
6	y=2205498,34	x=408664,31	
7	y=2205497,39	x=408641,70	
8	y=2205498,34	x=408664,31	
	y=2205488,83	x=408646,20	

						294/2020-ПМ		
						Проект внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ключевая, 10-Б.		
						Проект межевания		
						Стадия	Лист	Листов
						ПГМ	2	
						ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		

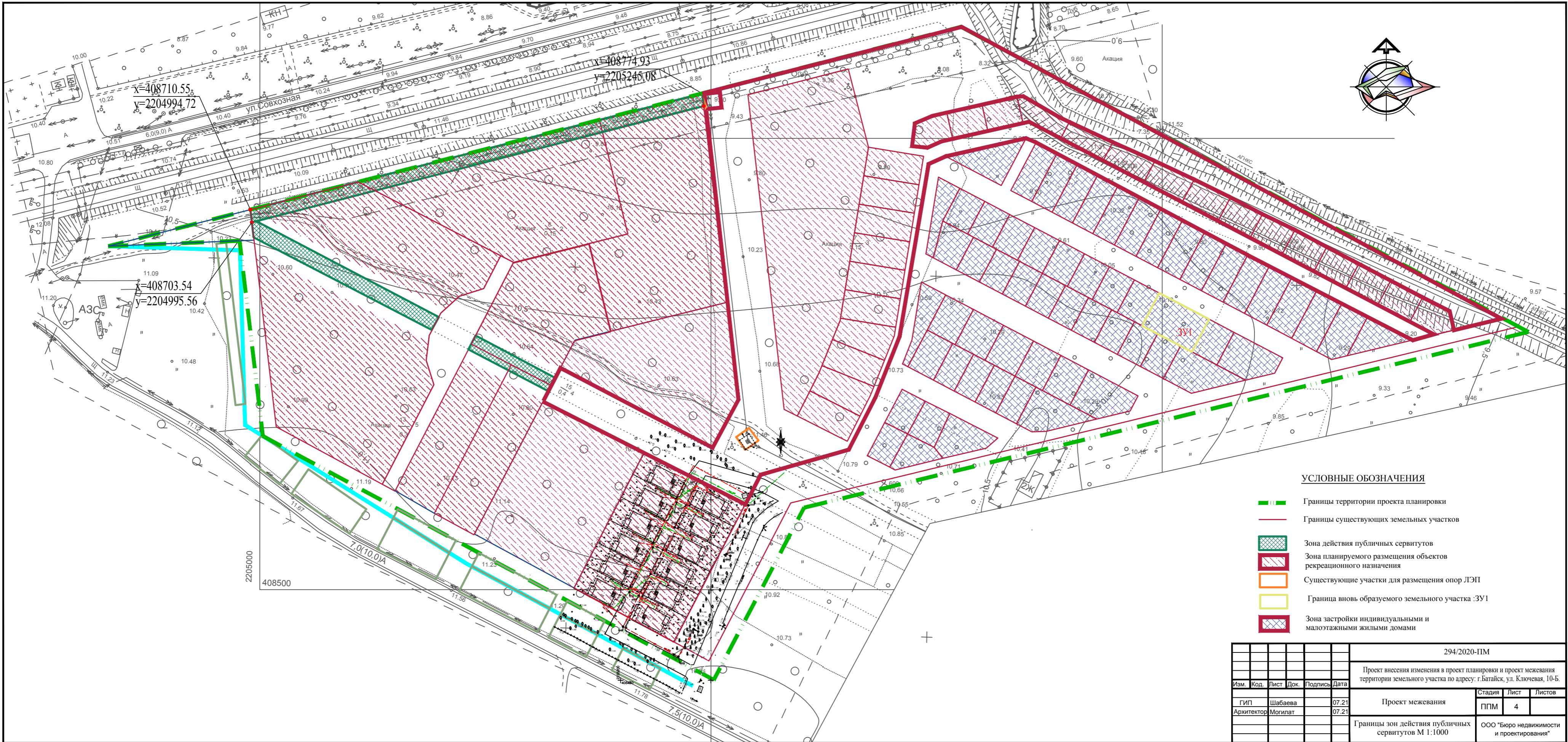


#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Границы территории проекта планировки
- Линии, обозначающие высоковольтную ЛЭП
- Территория с особыми условиями использования - зона охраны ЛЭП
- Территория с особыми условиями использования-СЗЗ городского кладбища
- Территория с особыми условиями использования-СЗЗ завода "Стройдеталь" условная
- Территория с особыми условиями использования-Охранная зона железной дороги
- Территория с особыми условиями использования-СЗЗ железной дороги

В соответствии с ПЗЗ, утвержденным проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории, а именно в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации, город Батайск" ( см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации").

						294/2020-ПМ			
						Проект внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ключевая, 10-Б.			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Шаббаева				07.21		ППМ	3	
Архитектор	Могилат				07.21	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000		ООО "Бюро недвижимости и проектирования"	



						294/2020-ПМ			
						Проект внесения изменения в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ключевая, 10-Б.			
Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаббаева			07.21		ППМ	4	
Архитектор		Могилат			07.21	Границы зон действия публичных сервитутов М 1:1000	ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		