

ООО "Бюро недвижимости и проектирования"

346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф. 1

СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011;

регистрационный номер в реестре членов: № 1466 от 30.08.2017.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011402:265, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, 205-б

Заказчик: Ковальская Елена Анатольевна

Основная часть
2023/72 – ПМ

Раздел 1

Взаимн. №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	

ИО Гендиректора
ООО "Бюро недвижимости и проектирования"

Шабаева Н. Н.

Пояснительная записка.

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания подготовлен в соответствии с договором № 2023/72 от 31.03.2023 года, заключенного между Ковальской Еленой Анатольевной и ООО "Бюро недвижимости и проектирования".

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории определяет основные параметры элементов планировочной структуры, границы зон размещения объектов капитального строительства, а также направления развития рассматриваемой территории, ее функционально- планировочную организацию и основные пути обеспечения транспортной и инженерной инфраструктурой. Проектные решения выполняются на основе анализа инженерных, транспортных, экологических и градостроительных условия, исходя из ресурсного потенциала проектной территории.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан в границах населенного пункта города Батайска Ростовской области.

Для разработки проектной документации были использованы следующие исходные данные:

1. Топографическая съемка, выполненная ООО "Кадастровое бюро недвижимости" в апреле 2022 года;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.04.2023 г. №КУВИ-001/2023-88399827. Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011402:265;
3. Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск, утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №91(изменение от 27.07.2022 №225, опубликованы "Батайск официальный" от 28.07.2022 №53);
4. Проект о внесении изменений в проект планировки территории в КК 61 :46:0011401, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Чапаева, 2 А, выполненного ООО "Персональной архитектурной мастерской" Олива в 2019 г.

Необходимость внесения изменений в границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011402:265 обусловлена ранее допущенной технической ошибкой в результате которой граница межевания пересекает объект недвижимости с кадастровым номером 61:46:0011402:4677

Работа выполнена авторским коллективом:

Главный инженер
Исполнитель

Шабаева Н.Н.
Денисова А.Д.

Взаимн. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									2
Изм.	Колоч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2023/72 – ПЗ			

ТРАНСПОРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проезд осуществляется с ул. Коммунистическая, уклон дорог составляет 5 промилли, согласно СП 34.13330.2012 "Автомобильные дороги". Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*

Основной въезд по территории осуществляется по ул. Коммунистическая.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

Чрезвычайные ситуации природного характера на территории межевания могут возникнуть в результате сильного ветра, града, снегопада, гололедных явлений, заморозков, сильной жары, чрезвычайной пожароопасности, подтопления территории.

При сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередач, повала деревьев, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек.

При выпадении крупного града существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением автотранспорта и разрушением крыш строений, уничтожением растительности.

При выпадении сильного снега и при гололеде прогнозируется возникновение ЧС, связанных с обрывом воздушных линий связи и электропередачи; затруднением в работе транспорта; авариями на объектах жизнеобеспечения; травматизмом людей.

При весенних и осенних заморозках существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением и гибелью теплолюбивых растений.

При установлении жаркой погоды существует вероятность возникновения ЧС, связанных с прекращением подачи электроэнергии по причине пожаров и аварий, возникающих на электроподстанциях и электросетях, и вызывающих нарушения функционирования объектов жизнеобеспечения; тепловые удары и заболевания людей, пожароопасная обстановка.

Оповещение населения об опасностях связанных с возникновением ЧС осуществляется в соответствии с Приказом МЧС РФ, Министерства информационных технологий и связи РФ и Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 25.07.2006 г. № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При проектировании вновь строящихся и реконструируемых защитных сооружений гражданской обороны (убежищ и противорадиационных укрытий), размещаемых в приспособляемых для этих целей помещениях производственных, вспомогательных, жилых и общественных зданий и других объектов народного хозяйства, а также отдельно стоящих убежищ в заглубленных или возвышающихся сооружениях необходимо учитывать требования СНиП II11-77* «Защитные сооружения гражданской обороны».

В целях защиты населения, находящегося на проектируемой территории от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий, проектом планировки предусматривается устройство противорадиационных укрытий в подвальных, цокольных и первых этажах зданий и сооружений.

Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радио и дозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с СНиП II-11-77*.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 N 1309 "О Порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны" санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств. В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия

Взаим. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									5
			Изм.	Колоч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2023/72 – ПЗ

обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р, для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Профилактический способ позволяет снизить затраты дорожной службы на борьбу с зимней скользкостью, обеспечить допустимые сцепные качества покрытий и безопасность движения в зимний период, уменьшить вредное воздействие ПГМ на окружающую среду за счет применения рациональной технологии и минимально-допустимых норм распределения ПГМ.

Противогололедные материалы, используемые для борьбы с зимней скользкостью на дорогах общего пользования, должны отвечать требованиям, изложенным в ОДН 218.2.027-2003 «Требования к противогололедным материалам», утвержденным распоряжением Минтранса России №ОС-548-р от 16.06.03г.

Мероприятия по охране окружающей природной среды необходимо предусматривать по каждому виду работ, выполняемых при борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах: при транспортировке, распределении и хранении противогололедных материалов в соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах».

Согласно «Методическим рекомендациям по защите и очистке автомобильных дорог от снега» (рекомендовано Распоряжением Росавтодора от 01.02.2008 N 44-р) защита дорог от снежных заносов должна осуществляться с помощью снегозащитных насаждений или искусственных устройств.

Снегозащитные насаждения экономичнее и защищают дорогу надежнее, чем искусственные снегозащитные устройства. Поэтому насаждения должны быть основным видом защиты дорог от заносов.

В целях регулирования и уменьшения возможного вреда от метеорологических процессов населению и

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаимн. №							Лист 6
			2023/72 – ПЗ						
			Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

экономике (защита сельскохозяйственных растений от градобития, регулирование осадков, рассеивание туманов) в соответствии с «Инструкцией по организации и проведению противоградовых стрельб на территории РФ» от 15 мая 2001 г. N 220/89/51 применяются специальные противоградовые ракеты и снаряды, которые служат для доставки и внесения химических реагентов в облака.

Также способ защиты от града сельскохозяйственных растений включает изготовление и последующее закрепление укрывающей градозащитной поверхности на продольных направляющих, протянутых на опорах.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться «Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций», утвержденной приказом ной приказом Минэнерго РФ от 30 июня 2003 г. N°280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты. Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы водных объектов выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах, прибрежных защитных и береговых полосах рек, других водных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации.

Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населенных пунктов.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются: виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации; разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определенного соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

Зоны затопления, подтопления устраиваются в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания).

В границах зон затопления, подтопления запрещается:

- строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления;
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости

Взаим. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									7
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2023/72 – ПЗ			

и осуществления экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории указываются в решении уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти об установлении границ приаэродромной территории в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду.

Такое решение принимается на основании положений Воздушного кодекса Российской Федерации.

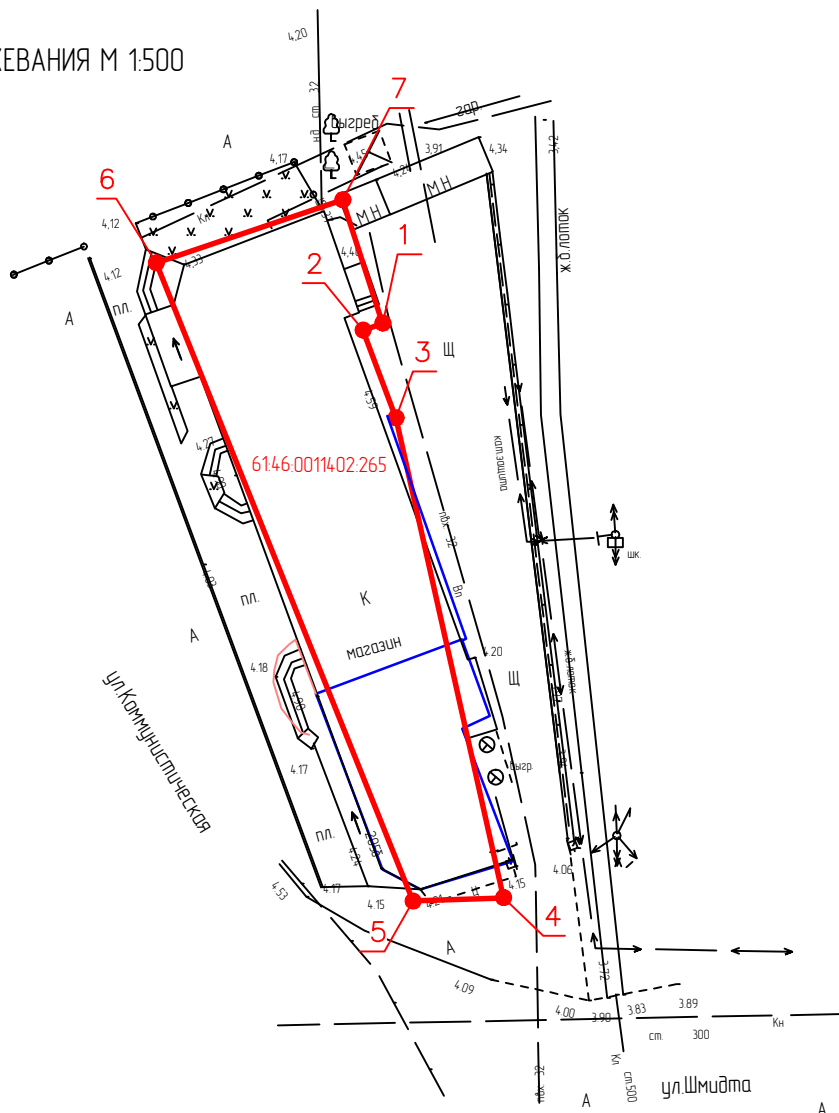
Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в прочих зонах с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарноэпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 04.05.1999 №96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Постановление Правительства РФ от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»;
- Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»;
- СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

		№ п/п	Наименование		
Взаимн. №			Территория	Ед.изм	Площадь
		1	Площадь вновь образованного земельного участка :3У1	кв.м	937,91
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
		Изм.	Колич.	Лист	№ док.
2023/72 – ПЗ					Лист
					8

СХЕМА ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ М 1:500






СВЕДЕНИЯ О ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧКАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ВЫПИСКИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Координаты поворотных точек границ участка землепользования с кадастровым номером 6146.00114.02.265

Номер	Наименование	X	Y
1	1	411884,61	2207705,92
2	2	411884,15	2207704,62
3	3	411878,34	2207706,80
4	4	411846,62	2207713,92
5	5	411846,42	2207707,92
6	6	411888,62	2207690,95
7	7	411892,78	2207703,27

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

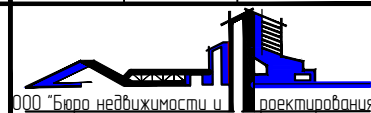
-  - Существующая граница землепользования участка 6146.00114.02.265
-  - Поворотные точки границы участка с кадастровым номером 6146.00114.02.265
-  - Кадастровые границы здания

Система координат местная
Система высот Балтийская

2023/72- ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146.00114.02 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 6146.00114.02.265, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, 205-б

Взаимн. №								
Подпись и дата								
	Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата		
Инв. № подл.	Заказчик: Ковальская Е.А.					Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Шабдаева Н.Н.				П	9	
	Исполнит. Денисова А.Д.							
	СХЕМА ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ. М 1 : 500							
	СВЕДЕНИЯ О ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧКАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ВЫПИСКИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ							

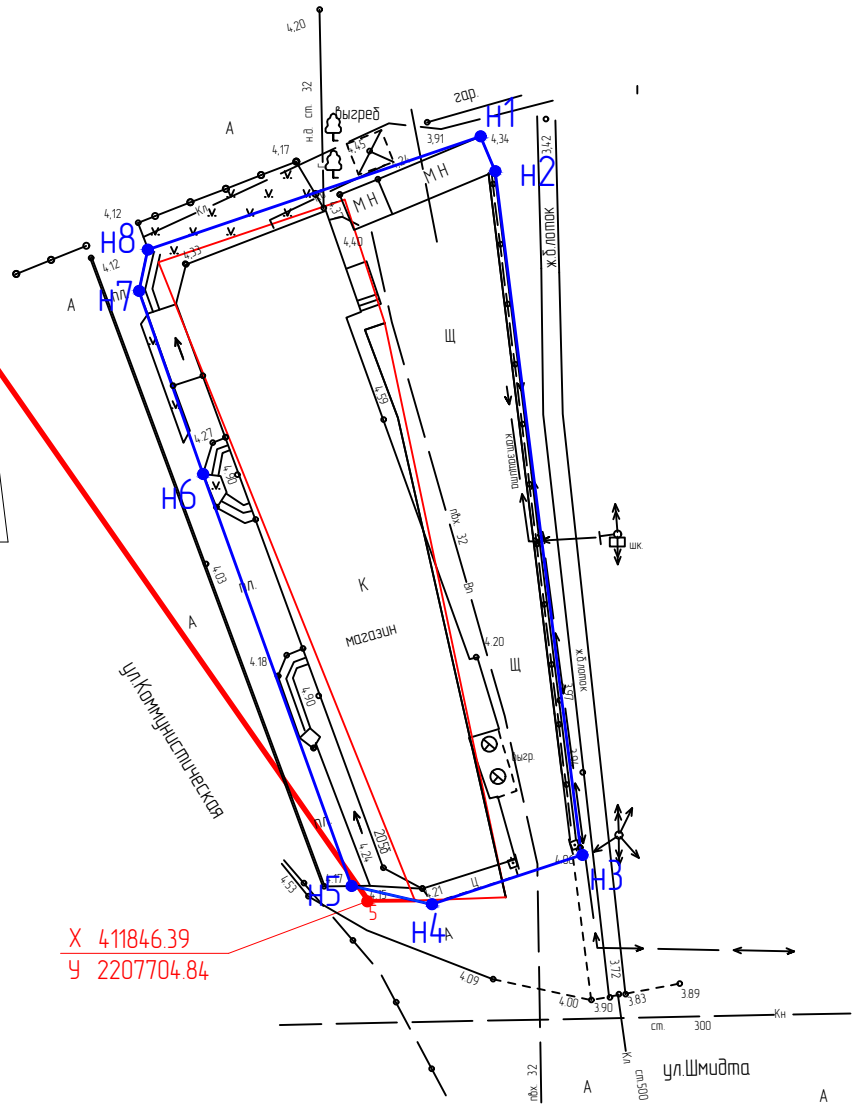


ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ КОРРЕКТИРУЕМОЙ ГРАНИЦЫ, КРАСНЫХ ЛИНИЙ, М 1 : 500



X 411910.95
У 2207659.79

Проект о внесении изменений в проект планировки территории в КК 61:46:0011401, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Чапаева, 2 А, выполненного ООО "Персональной архитектурной мастерской" Олива в 2019 г.



Координаты проектируемых поворотных точек

Номер	Наименование	X	У
1	н1	411896,94	2207712,26
2	н2	411894,64	2207713,22
3	н3	411849,41	2207718,93
4	н4	411846,26	2207709,12
5	н5	411847,54	2207703,96
6	н6	411874,64	2207693,97
7	н7	411886,73	2207689,55
8	н8	411889,51	2207690,26

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- Существующая граница землепользования участка с КН 61:46:0011402:265
- Корректируемая граница межевания участка с КН 61:46:0011402:265 с муниципальной территорией
- Номера поворотных точек проектируемой границы межевания земельного участка с КН 61:46:0011402:265
- Красная линия
- Характерные точки красных линий

Взаминв. №						
Подпись и дата						
	Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
Инв. № подл.	ГИП	Шабаева Н.Н.		Заказчик: Ковальская Е.А.		
	Исполнит.	Денисова А.Д.				
				2023/72- ПМ		
				Стадия	Лист	Листов
				П	10	

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ М 1 : 500

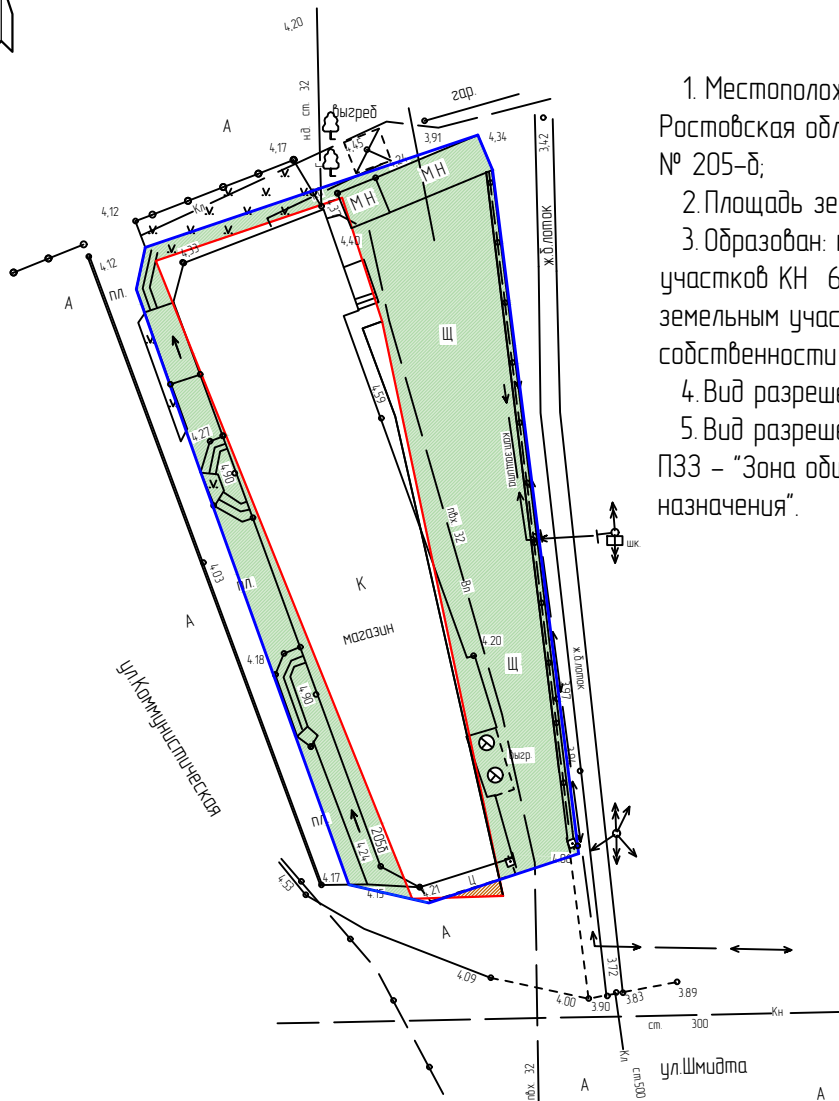


ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ ЧАСТКОВ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ. М 1 : 500.



Характеристики образцового земельного участка :

1. Местоположения участка: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, № 205-б;
2. Площадь земельного участка – 937,91 м² ;
3. Образован: путем перераспределения земельных участков КН 61:46:0011402:265 площадью 440 м² и земельным участком из состава земель муниципальной собственности площадью 497,91 м²
4. Вид разрешенного использования – магазины;
5. Вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ – “Зона общественно-делового и коммерческого назначения”.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- Присоединяемый земельный участок (S = 497,91 кв.м) из земель муниципальной собственности;
- Участки земли перераспределяемые в состав земель муниципальной собственности. (S = 4,97 кв.м) из территории земельного участка с КН 61:46:0011402:265;
- Существующая граница землепользования участка с КН 61:46:0011402:265 S = 440 ±14.68 кв.м;
- Проектируемая граница межевания участка с КН 61:46:0011402:265

Взаимн. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						2023/72 – ПМ		
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011402:265, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, 205-б		
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	11	
Заказчик: Кобальская Е.А.								
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ ЧАСТКОВ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ, М 1:500								