

**Гео-Дон**

**Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»**

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

e-mail: [office@geo-don.ru](mailto:office@geo-don.ru)

**Проектное предложение по использованию  
земельного участка.**

**Материалы, обосновывающие целесообразность,  
возможность и допустимость реализации намерений  
(градостроительное обоснование)**

**о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования:  
«многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» для земельного  
участка с кадастровым номером 61:46:0011301:3497, расположенного по  
адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск,  
улица Заводская, земельный участок 140**

Заказчик:

Исполнитель:



ООО СЗ «Западный Парк»

ООО «Гео-Дон»

г. Ростов-на-Дону

2024 год

## **Пояснительная записка**

**о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования:  
«многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» для земельного  
участка с кадастровым номером 61:46:0011301:3497, расположенного по  
адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, улица  
Заводская, земельный участок 140**

Материалы подготовлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе с постановлением Администрации г. Батайска от 14.03.2016 № 442 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

### **Сведения о земельном участке:**

Кадастровый номер земельного участка: 61:46:0011301:3497 Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, улица Заводская, земельный участок 140 (далее – Земельный участок).

Площадь земельного участка: 5019 кв. м.

Разрешенное использование земельного участка: для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома.

Правообладатель: ООО специализированный застройщик «Западный Парк».

Регистрационная запись 61:46:0011301:3497-61/183/2024-1 от 24.07.2024.

В границах Земельного участка расположены объекты капитального строительства (жилые и нежилые здания и сооружения) планируемые к сносу.

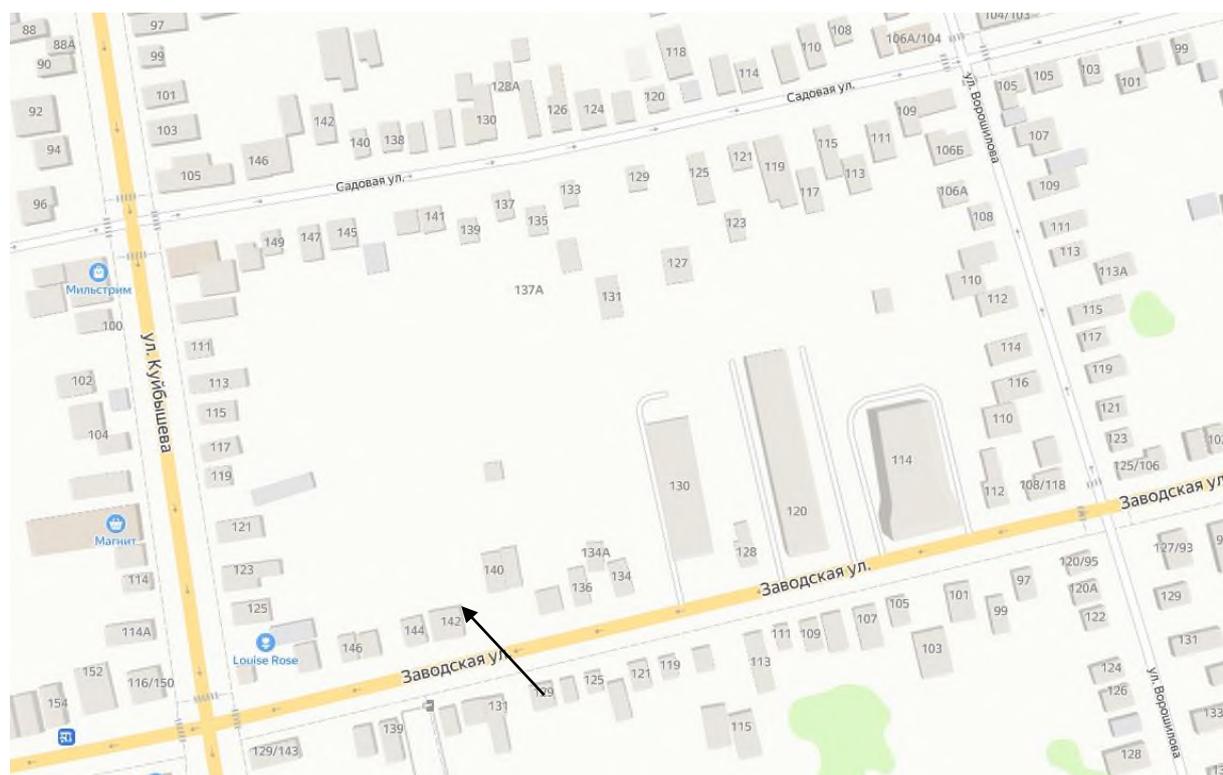


Рисунок 1 – Месторасположение Земельного участка в структуре города Батайска

Согласно данным публичной кадастровой карты Земельный участок расположен в кадастровом квартале 61:46:0011301.

Земельный участок граничит:

- **с северной стороны** с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0011301:3488 (ВРИ «для эксплуатации жилого дома», адрес: г. Батайск, ул. Садовая, 141), 61:46:0011301:3489 (ВРИ «для эксплуатации жилого дома», адрес: г. Батайск, ул. Садовая, 143), 61:46:0011301:528 (ВРИ «Земли под домами индивидуальной жилой застройки», адрес: г. Батайск, ул. Садовая, 145) и земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011301:576, сведения о границах которого отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ВРИ «Земли под домами индивидуальной жилой застройки», адрес: г. Батайск, ул. Куйбышева, д. 117);

- **с восточной стороны** с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0011301:8 (ВРИ «объекты индивидуального жилищного строительства», адрес: г. Батайск, ул. Заводская, 138), 61:46:0011301:693 (ВРИ «для эксплуатации индивидуального жилого дома», адрес: г. Батайск, ул. Заводская, 138-а);

- **с южной стороны** с не разграниченной муниципальной территорией (улица Заводская);

- **с западной стороны** с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0011301:265 (ВРИ «для эксплуатации жилого дома», адрес: г. Батайск,

ул. Заводская, 146), 61:46:0011301:105 (ВРИ «для индивидуального жилищного строительства», адрес: г. Батайск, ул. Куйбышева, 125), 61:46:0011301:575 (ВРИ «объекты индивидуального жилищного строительства, непродовольственные магазины, продовольственные магазины», адрес: г. Батайск, ул. Куйбышева, 123), 61:46:0011301:2329 сведения о границах которого отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (сведения о ВРИ – отсутствуют, адрес: г. Батайск, ул. Куйбышева, 121), 61:46:0011301:281 (ВРИ «для эксплуатации индивидуального жилого дома», адрес: г. Батайск, ул. Куйбышева, 119-а); 61:46:0011301:710 (ВРИ «для размещения объектов индивидуального жилищного строительства», адрес: г. Батайск, ул. Куйбышева, 119).

Доступ к Земельному участку осуществляется непосредственно с ул. Заводской.

**Земельный участок 61:46:0011301:3497**

Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, улица Заводская, земельный участок 140

для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого...

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011301:3497
Кадастровый квартал:	61:46:0011301
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, улица Заводская, земельный участок 140
Площадь уточненная:	5 019 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	23 737 812,21 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.08.2024
дата применения:	24.07.2024

Рисунок 2 – Фрагмент публичной кадастровой карты в отношении Земельного участка

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 №323 (далее – Генеральный план), Земельный участок отнесен к функциональной зоне – зона смешанной и общественно-деловой застройки (Рисунок 3).

В соответствии с Положением о территориальном планировании Генерального плана функциональная зона смешанной и общественно-деловой застройки относится к жилым зонам.



Рисунок 3 – Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана г. Батайска

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 №324 (далее – Правила), Земельный участок расположен в территориальной зоне Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки».

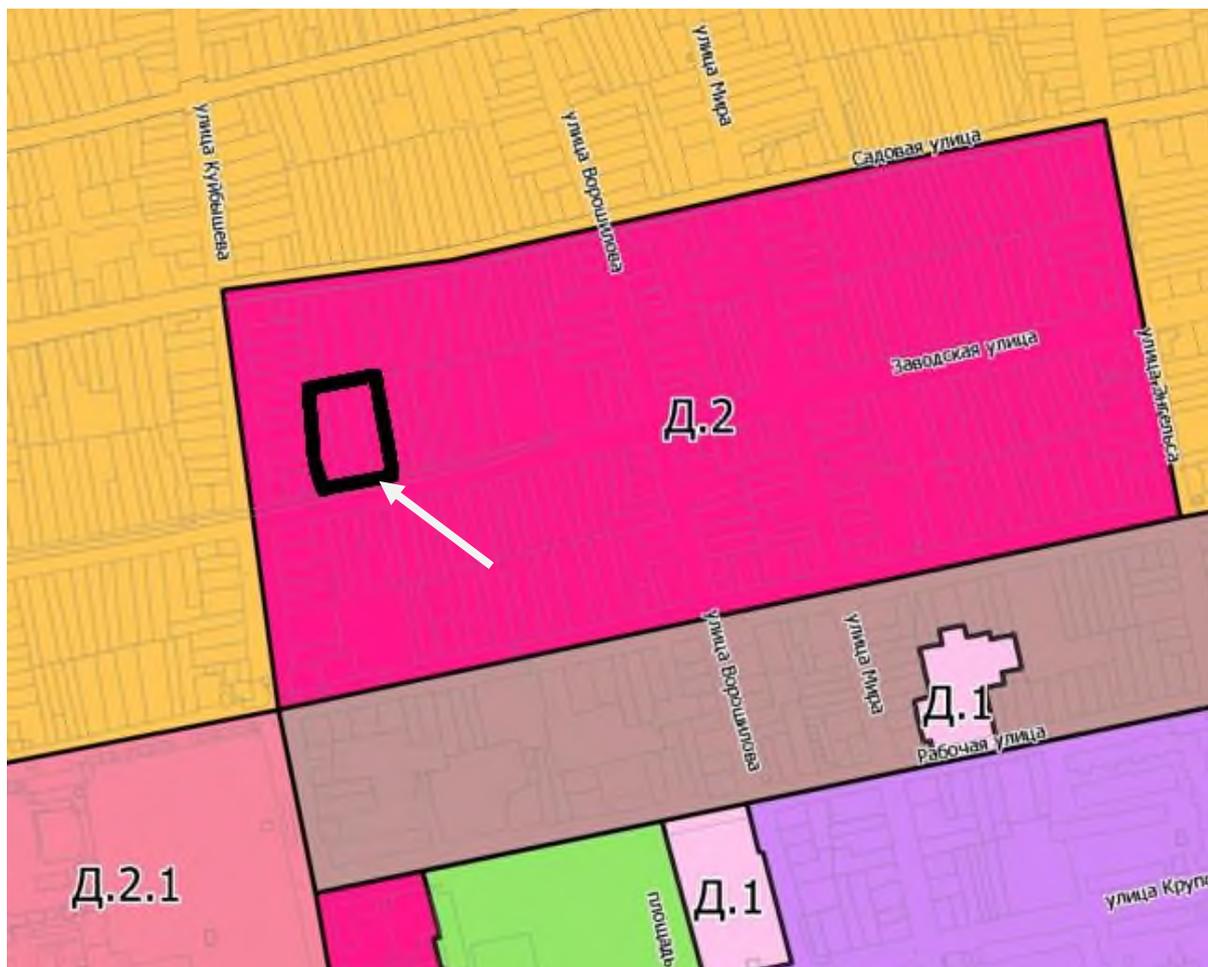


Рисунок 4 – Фрагмент карты градостроительного зонирования  
Правил землепользования и застройки г. Батайска

В соответствии со статьей 32 Градостроительного регламента Правил, зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Планируемый к установлению условно разрешенные виды разрешенного использования: «2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» предусматривает размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади

дома.

В соответствии с частью 4 статьи 32 Правил для вида разрешенного использования с кодом 2.6 установлен предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальный процент застройки – 40,0 %.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости Земельный участок полностью расположен в зонах с особыми условиями использования территории:

- 61:00-6.1280- «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства «Российской Федерации»);

- 61:00-6.1282- «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6);

- 61:00-6.1619- «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»;

- 61:00-6.1630 – Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»;

Регламент подзоны №3 приаэродромной территории запрещает размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Регламента подзоны №6 приаэродромной территории запрещает размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

В соответствии с частью 7 статьи 47 Правил, постановлением Администрации города Батайска от 15.05.2024 №1396 «О подготовке проекта планировки территории в границах квартала, ограниченного ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской и ул. Куйбышева», подготовлен проект

планировки в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

### **Сведения о планируемом объекте:**

На Земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011301:3497 планируется строительство объекта «Многоквартирный жилой дом этажностью девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях».

Площадь застройки -2007,6 кв.м (40% от площади земельного участка);

Ориентировочное количество жителей – 300 человек (уточняется при проектировании объекта);

Этажность – определяется при проектировании объекта;

Общая площадь квартир – 12000 кв.м (уточняется при проектировании объекта).

### **Параметры обеспеченности объектами для временного хранения транспортных средств**

В соответствии с регламентом зоны Д.2 из состава Правил землепользования и застройки г. Батайска, минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Согласно табл. 3 ч.9 ст.23 Правил землепользования и застройки г. Батайска, для объектов нового строительства, соответствующих коду 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), минимальное количество

парковочных мест (или) машино – мест принимается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

При этом, для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

- в границах земельного участка - не менее 30%;
- в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), за границами земельного участка - не более 70%;
- в радиусе пешеходной доступности, за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала):
  - при новом строительстве – не более 800 м;
  - в условиях градостроительной реконструкции – не более 1200 м – не более 30%;

В соответствии с п. 3.3 раздела 3 местных нормативов градостроительного проектирования города Батайска (далее - НГП г. Батайска) основным показателем, необходимым для расчета объектов обслуживания транспорта, а также для определения количества мест постоянного и временного хранения у объектов общественно-делового назначения и в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным автотранспортом.

Согласно табл.11 п.3.1 НГП г. Батайска, уровень автомобилизации на расчетный срок составляет - 500 автомобилей на 1000 жителей.

При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации.

Расчетный уровень обеспеченности населения личным автотранспортом –  $500 \times 0,7 = 350$  автомобилей на 1000 жит.

На территориях малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками размещение гаражей и автостоянок следует предусматривать в границах участка.

Минимальные (максимальные) расчетные показатели организации системы обслуживания и хранения индивидуальных транспортных средств определены согласно п. 3.3 раздела 3 НГП г. Батайска, а также в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки г. Батайска.

### **Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей**

В соответствии с НГП г. Батайска общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м. В условиях существующей застройки это расстояние должно составлять не более 1500 м.

В границах пешеходной доступности не более 1500 м обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее –  $350 \times 0,9 = 315$  автомобилей на 1000 жит.

Таким образом, для постоянного хранения личного автотранспорта проектируемого жилого дома должно быть предусмотрено

$$0,300 \times 315 = 95 \text{ машино-мест}$$

Согласно концепции предоставленной Заказчиком, на участке проектируемого жилого дома предусмотрена пристроенная двухуровневая закрытая автопарковка общей вместимостью 66 машино-мест и открытые автостоянки общей вместимостью 41 машино-место, 29 из которых предназначены для постоянного хранения транспорта.

Таким образом, на земельном участке проектируемого жилого дома предусмотрена 100%-я обеспеченность населения парковочными местами для постоянного хранения транспорта.

## **Расчет мест для временного хранения легковых автомобилей**

В соответствии с п.3.3 НГП г. Батайска, «гаражи и открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей предусматриваются из расчета 70% расчетного парка индивидуального легкового автотранспорта, в том числе:

- жилые территории – 30%;

Следовательно, для временного хранения индивидуального транспорта необходимо предусмотреть из расчета

$350 \times 0,7 \times 0,3 = 74$  машино-места на 1000 жителей.

Таким образом, для временного хранения автотранспорта населения проектируемого жилого дома необходимо предусмотреть

$0,300 \times 74 = 23$  машино-места.

На участке проектируемого жилого дома размещаются открытые автостоянки общей вместимостью 41 машино-место, 12 из которых предназначено для временного хранения транспорта.

Оставшиеся 11 машино-мест для временного хранения автотранспорта размещаются в пределах прилегающей улично-дорожной сети.

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

На первом этаже проектируемого жилого дома, согласно концепции, предоставленной Заказчиком, предусмотрены встроенные помещения общественного назначения площадью 640 – 680 м<sup>2</sup>, функциональное назначение которых будет определено на последующих стадиях проектирования.

Парковочные места для хранения автотранспорта сотрудников и посетителей указанных помещений также будут размещаться в пределах существующей УДС.

## Параметры объектов озеленения

Озеленение территории Земельного участка планируется выполнить в соответствии с НГП г. Батайска, с учетом СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуальная редакция. СНиП 2.07.01-89\* (в действующей редакции), на стадии проектирования объекта.

## Заключение

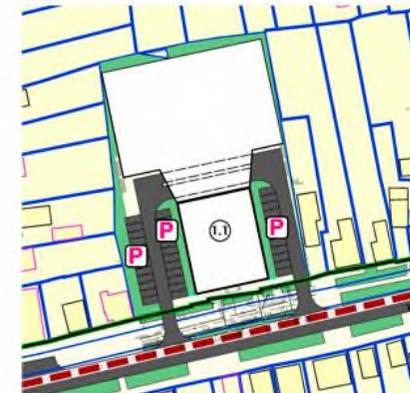
На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ, с учетом соответствия требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 №324, просим Вас предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «**2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**» для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:3497 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, улица Заводская, земельный участок 140.

## Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.

ВАРИАНТ 1 (основной)



ВАРИАНТ 2



ВАРИАНТ 3



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	граница проекта планировки территории		территория, занятая растительностью		парковка существующая
	границы земельных участков стоящие на учете в ЕГРН		проезды и проходы с асфальтированным покрытием		планируемые плоскостные открытые стоянки (парковки)
	границы объектов капитального строительства стоящие на учете в ЕГРН		основные проезды с асфальтированным покрытием		
	устанавливаемая красная линия		канализационная насосная станция (КНС)		
	граница планируемого элемента планировочной структуры (квартал)		пункт редуцирования газа (ПРГ)		
	жилые здания и сооружения		объекты торговли, общественного питания		
	нежилые здания и сооружения				

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

№, п/п	Наименование объекта	Примечание
1.1	Многоквартирный дом этажность девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях.	планир.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2024г.			
Кадастровый номер:	61:46:0011301:3497		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0011301		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, улица Заводская		
Площадь, м2:	5019 +/- 25		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Черноivanова Елена Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Западный Парк", 6141057106		

ведущий специалист-эксперт	Документ по... Серийный номер сертификата: 00BV056B7401C B38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ан ус... ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН... электронной подписью 03-2025 и картографии по Ростовской области	Атаян О. А.
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2024г.			
Кадастровый номер:		61:46:0011301:3497	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Западный Парк", ИНН: 6141057106, ОГРН: 1206100039463
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:46:0011301:3497-61/183/2024-1 24.07.2024 15:49:59
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи (Купчая) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с долей в праве общей собственности на жилой дом, выдан 04.06.2024 Документ нотариально удостоверен: 04.06.2024 А.В.Бурляева 61/121-н/61-2024-2-463  Договор купли-продажи (Купчая) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с долей в праве общей собственности на жилой дом, выдан 04.06.2024 Документ нотариально удостоверен: 04.06.2024 А.В.Бурляева 61/121-н/61-2024-2-468  Договор купли-продажи, выдан 31.05.2024
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

ведущий специалист-эксперт	Документ по... Серийный номер, сертифицированный документ подписан... Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области	по... ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 008008909597533102288 Сертификат: 008805687401018380283576АСХ 8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	онной подписью Атаян О. А.
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4

24.07.2024г.

Кадастровый номер: 61:46:0011301:3497

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ведущий специалист-эксперт	Документ по... ан ус... ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН... грной подписью Серийный номер сертификата электронной подписью... 8909... 597533102288 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области	Атаян О. А.
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Сертификат: 00B8056B7401C1B38D2B3576ACDC8425108... 03-2025 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия





№ документа \_\_\_\_\_  
№ листов 4

*Министерство  
Здравоохранения*