

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

001-24-ПМ-2

**г. Ростов-на-Дону
2024**

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

001-24-ПМ-2

Индивидуальный предприниматель




А. В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону
2024**

1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
001-24-ПМ-2.С	1. Содержание тома	1
001-24-ПМ-2.С	1.1. Состав проектной документации	2
001-24-ПМ-2.С	1.2. Справка главного архитектора проекта	3
001-24-ПМ-2	2. Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	4
001-24-ПМ-2	2.1. Основные положения	5
001-24-ПМ-2	2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию	7
001-24-ПМ-2	2.3. Обоснование принятых решений, включая образование земельных участков	22
001-24-ПМ-2	2.4. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия	31
001-24-ПМ-2	2.5. Расчеты принятых в проекте площадей образуемых и изменяемых земельных участков	39
001-24-ПМ-2	2.6. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	40
001-24-ПМ-2	2.7. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов	53
001-24-ПМ-2.ГР	3. Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Чертежи.	54
001-24-ПМ-2 (лист 1)	Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:500	55
001-24-ПМ -2 (лист 2)	Границы зон с особыми условиями использования территории и границы территорий объектов культурного наследия М 1:500	56

022-22-ПМ-2.С

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
				
ГАП		Жабина		
Разработ.		Мурадов		



Материалы по
обоснованию проекта
межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	

ИП ЖАБИНА А. В.

1.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
Основная (утверждаемая) часть		
001-24-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
Материалы по обоснованию		
001-24-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории	сшив
001-24-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

					022-22-ПМ-2.С		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
							
ГАП	Жабина				Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Мурадов				П	2	
					ИП ЖАБИНА А. В.		




1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса в г. Батайск, соответствуют нормативным требованиям, положениям документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта




А. В. Жабина

					022-22-ПМ-2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
								
ГАП		Жабина			Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мурадов				П	3	
					ИП ЖАБИНА А. В.			

**2. РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

2.1. Основные положения

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, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 43 ГК РФ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- 1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) 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.

Документация по планировке территории разработана на основании постановления Администрации города Батайск от 23.05.2024 №1494 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса».

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- ✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (в действ.ред.);
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в действ. ред.);
- ✓ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ «Технический регламент о пожарной безопасности», ФЗ-123 (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (в действ. ред.);
- ✓ СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (в действ. ред.);
- ✓ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 (в действ. ред.);
- ✓ СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (в действ. ред.);
- ✓ СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в действ. ред.);
- ✓ Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 (в действ. ред.);

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

- ✓ СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах» (в действ. ред.);
- ✓ СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» (в действ. ред.);
- ✓ СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (в действ. ред.);
- ✓ СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (в действ. ред.);
- ✓ СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ. ред.);
- ✓ СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» (в действ. ред.);
- ✓ СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*» (в действ. ред.);
- ✓ СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (в действ. ред.);
- ✓ СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (в действ. ред.);
- ✓ СП 476.1325800.2020. «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (в действ. ред.);
- ✓ РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Инструкции о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Министерства финансов РФ от 05.11.2015 №171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» (в действ. ред.);
- ✓ СанПиН 1.2.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ. ред.);
- ✓ СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (в действ. ред.);
- ✓ №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 №815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.08.2020 №433/пр «Об утверждении технических требований к ведению

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		
					6	

реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности».

✓ Приказ от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проект выполнен с использованием топографической подосновы 1:500, в электронном виде с использованием AutoCAD, ГИС MapInfo.

Проект разработан на основе Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.), Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Батайск» (действ.ред.), проектных решений, предоставленных Заказчиками.

Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительству города Батайск от 27.02.2024 №51.16/383, территория проекта межевания территории не включалась в разрабатываемую и (или) ранее разработанную документацию по планировке территории.

2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория проекта межевания территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

«город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта межевания территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Природно-климатические условия

По климатическому районированию территории г. Батайск относится к району III-B.

Важным фактором, влияющим на климат района, является циркуляция атмосферы. Здесь преобладают массы континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные массы атлантического, арктического и тропического происхождения, бывают обычно в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт, что и обуславливает умеренно-континентальный климат района. Открытость района для вторжения холодных и тёплых воздушных масс, а также расположение его на границе между теплыми южными морями и холодным континентом, способствуют установлению зимы мягкой, неустойчивой, с длительными оттепелями и значительными понижениями температур воздуха. Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период. Ослабление межширотного обмена в июле-августе и вторжение континентального тропического воздуха степей и пустынь обеспечивает сухую жаркую погоду летом и устойчивую тёплую – осенью. Прорывы западных и южных циклонов редко нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Согласно СП 131.13330 «Строительная климатология» (в действ.ред.).

г. Ростова-на-Дону имеет следующие параметры:

- | | |
|---|--------------------|
| - Климатический район | - III B |
| - Отопительный период | - с 15.10 по 15.04 |
| - Преобладающее направление ветра | - восточное |
| - Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 | - минус 19°C |
| - Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 | - минус 27°C |
| - Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца | - +29,1oC |
| - Продолжительность отопительного периода | - 166 дней |

Согласно СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»:

- | | |
|---|---|
| - Нормативная глубина промерзания грунтов | - 0,9 м |
| - Расчетное значение веса снегового покрова на 1 м ² горизонтальной поверхности по II району согласно табл. 4* составляет | - $S_o = 1,2 \text{ кПа} (120 \text{ кг/м}^2)$ |
| - Нормативное значение ветрового давления на 1 м ² поверхности для III района для местности типа А согласно табл. 5 составляет | - $W_o = 0,38 \text{ кПа} (38 \text{ кгс/м}^2)$. |

Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» территория документации по планировке территории расположена в следующих функциональных зонах:

- зоне смешанной и общественно-деловой застройки (существующей);
- зоне транспортной инфраструктуры (существующей).

Генеральным планом муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) были определены следующие параметры функциональных зон:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
Жилые зоны		
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми	Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

	домами	<p>среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, не допускается размещать в жилых зонах.</p> <p>В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.</p> <p>Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).</p> <p>Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.</p> <p>В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м.</p> <p>Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10, до 8 блоков – 25, свыше 8 до 30 блоков – 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м². Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и</p>
701010102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	
701010104	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	
701010200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	

		застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НПГ Городского округа «Город Батайск»
Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур		
701010401	Производственная зона	<p>Предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с соответствующими санитарно-защитными зонами.</p> <p>При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на Территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.</p> <p>Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий.</p> <p>Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:</p> <p>до 300 м – 60%; от 300 до 1000 м – 50%; от 1000 до 3000 м – 40%; свыше 3000 м – 20%.</p> <p>В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.</p> <p>Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.</p> <p>Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП</p>
701010402	Коммунально-складская зона	
701010404	Зона инженерной инфраструктуры	
701010405	Зона транспортной инфраструктуры	
001-24-ПМ-2		Лист 10
Изм.	Лист	№ докум.
		Подпись
		Дата

		<p>42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.</p> <p>Минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов, объектов, расположенных в коммунально-складских зонах, рекомендуется принимать в соответствии с приложением В СП 18.13330.2011.</p> <p>Санитарно-защитные зоны производственных объектов в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Противопожарные расстояния в соответствии с СП 4.13130.2013.</p> <p>Размещение подразделений пожарной охраны в соответствии с СП 11.13130.2009, СП 18.13330.2011.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»</p>
--	--	---

Согласно Генерального плана муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) функциональная зона «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» относится к жилым зонам.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) территория проекта межевания территории расположена в территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3). Территориальная зона «зона административно-делового центра» (Д.3) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Для территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3) установлены следующие градостроительные регламенты:

Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:		
Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой,	Не установлены

	телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
3.3 Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.6.3 Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не установлены
3.8.1 Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
3.9.2 Проведение научных	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных	Не установлены
		Лист
		12
Изм.	Лист	№ докум.
		Подпись
		Дата

001-24-ПМ-2

исследований	изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)					
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены				
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены				
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены				
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены				
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены				
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены				
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены				
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены				
11.1 Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд,	Не установлены				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПМ-2	Лист
						13

	а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)					
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены				
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены				
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены				
Условно разрешённые виды использования						
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования				
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома, состоящего из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки				
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПМ-2	Лист
						14

	малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома					
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха				
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха				
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	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	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи				
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены				
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены				
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения	Не установлены				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПМ-2	Лист
						15

	вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами					
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены				
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены				
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка				
4.9.1.1 Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены				
4.9.1.3 Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены				
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены				
5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не установлены				
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены				
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены				
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены				
8.0 Обеспечение	Размещение объектов капитального	Не установлены				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПМ-2	Лист
						16

обороны и безопасности	строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены

Для территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3) установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка,	2.1	3,0 ****

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров	
	м.	зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0	
		прочие	не подлежит установлению	
2.4	расстояние от границ земельного участка до жилого дома, объекта жилищного строительства, м.	2.1	3,0	
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:			
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м	2.1, 2.1.1, 2.3	20,0	
		2.7	8,0	
		прочие	не подлежит установлению	
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0	
4	Максимальный процент застройки, %	2.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.1, 5.1.2	60,0	
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0	
		2.5, 2.6	40,0	
		3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7	70,0	
		прочие	не подлежит установлению	
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40	
		4.4	30	
		прочие	не подлежит установлению	
6	Иные предельные параметры:			
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3,	3	
		2.1.1	4	
		2.5	8	
		прочие	не подлежит установлению	
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	2	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
001-24-ПМ-2				Лист
				18

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 4.3, 8.0; 8.3, 8.4,	2,0
		3.2.4, 4.1, 4.7	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

*При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности, и землями, государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а также в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

6. 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.

Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительству города Батайск от 27.02.2024 №51.16/383, территория проекта межевания территории не включалась в разрабатываемую и (или) ранее разработанную документацию по планировке территории.

Территория проекта межевания территории сформирована существующими объектами жилого назначения с вкраплением объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, объектов общественно-делового и иного назначения.

Территория проекта межевания территории озеленена, благоустроена, проезжие части существующих улиц, внутриквартальные проезды и тротуары, в основном, имеют твердое покрытие. На территории размещения планируемой застройки озеленение представлено в основном газонами, существующие объекты некапитального строительства подлежат сносу. На последующих этапах проектирования предусмотрен демонтаж (вынос) существующих инженерных сетей.

Территория проекта межевания территории, включает, в том числе, следующие земельные участки:

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		19

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Разрешенный вид использования	Форма собственности	Статус
61:46:00000000:3999	21465	благоустройство территории	собственность не разграничена	Учтенный (частично в границах ДПТ)
61:46:00000000:4009	78515	входит в состав ЕЗП 61:46:00000000:45. Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	муниципальная собственность	Учтенный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701:112	25	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701:39	34	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701:52	505	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011701:108	2664	административно- управленческие учреждения	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701:352	1868	Жилищное строительство	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701:12	418	Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20

61:46:0011701: 56	439	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 55	583	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 102	355	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 105	217	Офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (пошивочное ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 111	177	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 237	428	Для индивидуального жилищного строительства	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:001 1701:1714	598	жилищное строительство ; офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (салон красоты); кредитно-финансовые учреждения; детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Учтенный
61:46:0011701: 266	546	Детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	муниципальная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 236	2089	Для размещения производственных и административных зданий	муниципальная собственность	Ранее учтенный

61:46:0000000: 3701	6435	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики	Частная собственность	Учтенный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701: 1061	50	автостоянки	данные отсутствуют	Учтенный

Кроме того, в границы территории проекта межевания территории, включены земли кадастрового квартала с кадастром номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

Рельеф участка территории имеет уклон с северо-востока на юго-запад.

На территорию проекта межевания территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- ✓ приаэродромные территории: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282);
- ✓ охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54);
- ✓ территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Территория документации по планировке территории расположена вне пределов границы зон затопления.

На территорию проекта межевания территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

- ✓ санитарные разрывы (предварительные, не установленные);
- ✓ пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий);
- ✓ охранный зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, неустановленная).

Проект межевания территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах проекта межевания территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория документации по планировке территории вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

2.3 Обоснование принятых решений, включая образование земельных участков

На основании проектных решений, предложенных в материалах по обоснованию проекта планировки территории, в проекте межевания территории отражены: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы изменяемых земельных участков, границы и форма собственности существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, существующие объекты капитального строительства, зоны с особыми условиями использования территории.

В соответствии со ст.43 Градостроительного Кодекса РФ, целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Согласно п.1 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, «земельные участки образуются при

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		22

разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Образование земельных участков в проекте межевания территории производится на основании Земельного кодекса РФ, при этом в земельном кодексе РФ в ст. 11.9 в п. 4 указано «не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости», в п. 7. «не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов», в п.6 «образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами».

В N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 в ст.26 указано, что отказ в государственной регистрации права на образуемый земельный участок может быть по следующим основаниям: границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, **пересекают границы другого земельного участка**, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости; границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, **пересекают границы территориальных зон**, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом; **доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута** (для случая осуществления государственного кадастрового учета); **размер образуемого земельного участка** или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), **не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков**; земельный участок **образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель**, за исключением установленных федеральным законом случаев; **границы земельного участка пересекают границы муниципального образования**, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Таким образом наличие изломанности границ, вклинивания, чересполосица, вкрапливание не является основанием для отказа в государственной регистрации и постановке на кадастровый учет.

В Земельном Кодексе РФ отсутствует определений понятий «вклинивания», «вкрапливания», «изломанность границ», о чем подтверждает письмо Минэкономразвития № Д23и-1564 от 12.06.2013. В действующем законодательстве определение и содержание таких терминов как «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не установлены.

									Лист
									23
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПМ-2				

В правоприминительной практике и практике кадастровой деятельности, вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, трактуются как пространственные недостатки землепользования, создающие неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывающие в ряде случаев необоснованное дробление участков, ухудшающие их конфигурацию, затрудняющие использование техники и пространственную организацию земельного участка и расположения объектов недвижимости на нем.

Вклинивание и изломанность границ создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают дробление участков, ухудшают их конфигурацию, что затрудняет использование техники, приводит к выводу земель из оборота.

Недостатки землепользования — это неудобства и отклонения в площади, структуре, размещении и границах земельных участков, отрицательно влияющие на использование земли, эффективность хозяйственной деятельности, экономику и организацию производства.

При образовании земельного участка необходимо соблюдение следующих требований: участок должен быть сформирован таким образом, чтобы его возможно было использовать (эксплуатировать) в соответствии с целевым назначением; образуемый участок должен иметь доступ с территории общего пользования.

Конфигурация образуемых земельных участков не имеет острых (заостренных) углов, резких поворотов границ и изгибов (искривлений, дугообразных поворотов), не создает неудобства для внутрихозяйственной организации территории. Конфигурация образуемых земельных участков обусловлена необходимым благоустройством, границами существующих земельных участков.

В рамках проекта межевания территории предусматривается: образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, 23 из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; изменение земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352; образование земельных участков с условными номерами 18, 20 из земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:266, 61:46:0011701:236 и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

Обременения (ограничения прав) на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:352 не зарегистрировано.

Обременения (ограничения прав) на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:108 не зарегистрировано.

В рамках проекта планировки территории предусматривается размещение многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки (помещения обслуживания) и автостоянками (поз.1.1, 2.1), в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352.

Изменяемому земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011701:108, в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	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%	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха;

		от общей площади дома	автостоянки и подземные гаражи
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены

Изменяемому земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011701:352, в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	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	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены

3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
-------	----------------------------	---	----------------

Согласно письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2023 N 13-9712-АБ/23 под изменением характеристик объекта недвижимости понимается такое изменение, которое основано на положениях статей 13, 14, 32, 38 и 61 Федерального закона N 218-ФЗ. Согласно статьи 32 Федерального закона N 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов), в том числе, об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения; о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области виды разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

При выборе вида разрешенного использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором. Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешенного использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешенного использования согласно Классификатору.

Согласно Классификатору и Правил землепользования и застройки для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6 установлено следующее описание: Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; **размещение подземных гаражей и автостоянок; 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.

Согласно Классификатору к объектам обслуживания жилой застройки относятся объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- наличия такого вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- выполнения при таком изменении требований технических регламентов;
- предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 15 Правил в случае, если новый вид разрешенного использования отнесён к условно разрешенным, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		26

Согласно статьи 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются.

При соблюдении требований технических регламентов и санитарных норм допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, в границах которых расположены: существующее и планируемое благоустройство, в том числе въезды/выезды, инженерные сети, парковки, существующая улично-дорожная сеть.

Образуемым земельным участкам с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены

На образуемых земельных участках с условными номерами 12, 19, 21, в рамках проекта планировки территории, расположены существующие объекты местного значения (автомобильные дороги): ул. Ворошилова, ул. Карла Маркса, ул. Ленина - существующие улицы в жилой застройке (местного значения), отображенная на Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск».

Согласно ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, **автомобильные дороги**, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 производится в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

Согласно СП 476.1325800 «Территории городских и сельских поселений» (в действ. ред.) внутриквартальный проезд: Проезжая часть территории квартала вне красных линий, используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной с улично-дорожной сетью (УДС), предназначенная для обслуживания застройки. На основании вышеизложенного, красные линии на образуемые земельные участки с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 не устанавливаются.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование многоконтурного земельного участка с условным номером 23, в границах которого расположены: существующие и планируемые открытые парковки для временного хранения автотранспорта (гостевые).

Образуемому земельному участку с условным номером 23, в рамках проекта межевания территории, устанавливается следующий вид разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены

Согласно ст.37 Градостроительного кодекса Российской Федерации **разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- **условно разрешенные виды использования;**
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Согласно ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории, в том числе, **указываются виды разрешенного использования** образуемых земельных участков.

Из выше указанного следует, что в Градостроительном кодексе Российской Федерации, отсутствует запрет на установление, в рамках документации по планировке территории, условно-разрешенного вида использования земельного участка.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 18, 20, в границах которых расположены существующие объекты капитального строительства: Здание (нежилое) (поз.17) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:1051); Здание (нежилое)

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		28

(поз.18) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:1102); Административное здание (нежилое) (поз.19) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:404).

Вышеуказанные образуемые земельные участки состоят из земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:266, 61:46:0011701:236, находящихся в муниципальной собственности, и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Образование земельных участков производится путем перераспределения, в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае, если, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами и лицами, которым предоставлены такие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории.

Образуемому земельному участку с условным номером 18 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены

3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
-------	-----------------------------------	---	----------------

Устанавливаемые виды разрешенного использования, обусловлены тем, что в границах образуемого земельного участка расположен существующий объект капитального строительства (поз. 17), используемый для размещения МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов».

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Д.3 для видов разрешенного использования 3.5.1, 3.1.1 предельные параметры земельного участка не подлежат установлению, соответственно, образуемый земельный участок соответствует требованиям статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образуемому земельному участку с условным номером 20 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены

3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
-------	----------------------------	---	----------------

Устанавливаемые виды разрешенного использования, обусловлены тем, что в границах образуемого земельного участка расположены существующие объекты капитального строительства (поз. 18, 19), принадлежащие муниципальному образованию «Город Батайск», и находящиеся в оперативном управлении МБУ ДО «Дом детского творчества».

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Д.3 для видов разрешенного использования 3.5.1, 3.1.1, 3.6.1, 3.8.1 предельные параметры земельного участка не подлежат установлению, соответственно, образуемый земельный участок соответствует требованиям статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ко всем образуемым и изменяемым земельным участкам предусмотрен доступ с территории общего пользования и с территориями образуемых земельных участков с видами разрешенного использования 12.0.1 (улично-дорожная сеть) и 12.0.2 (благоустройство территории).

Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных и муниципальных нужд, документацией по планировке территории не предусмотрены.

2.4. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия

Территория проекта межевания территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		31

многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта межевания территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

На территорию проектирования оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1. Приаэродромные территории: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282).

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года N 1460 (в действ.ред.) «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» п.1. «Настоящие Правила определяют порядок установления приаэродромной территории», п.2. «Решение об установлении приаэродромной территории (далее - решение) принимается: а) в отношении аэродромов государственной авиации - Министерством обороны Российской Федерации; б) в отношении аэродромов экспериментальной авиации - Министерством промышленности и торговли Российской Федерации; в) в отношении аэродромов гражданской авиации - Федеральным агентством воздушного транспорта.», п.3. «Решение включает: а) текстовое и графическое описание местоположения границ приаэродромной территории и выделенных на ней подзон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (границы приаэродромной территории устанавливаются по внешним границам выделяемых на такой территории подзон, при этом границы приаэродромной территории и выделенных на ней подзон могут пересекаться с границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, и границами земельных участков); б) перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).», п. 11. «Согласование проекта решения или отказ в его согласовании подлежат представлению в уполномоченный федеральный орган в 30-дневный срок со дня поступления проекта решения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации».

Обоснование размещения объектов выполнено в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации 14.07.2023 № 74294, утвержденным Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, и Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

Обоснование размещения объектов в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

Обоснование выполнено на основании и в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		32

14.07.2023 № 74294.

Согласно Приказа об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=426048.13$, $y=2205876.92$; ГВП-06 (порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – $x=425774.04$, $y=2205350,02$, ГВП-24 ((порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – $x=426318.98$, $y=2206430,33$.

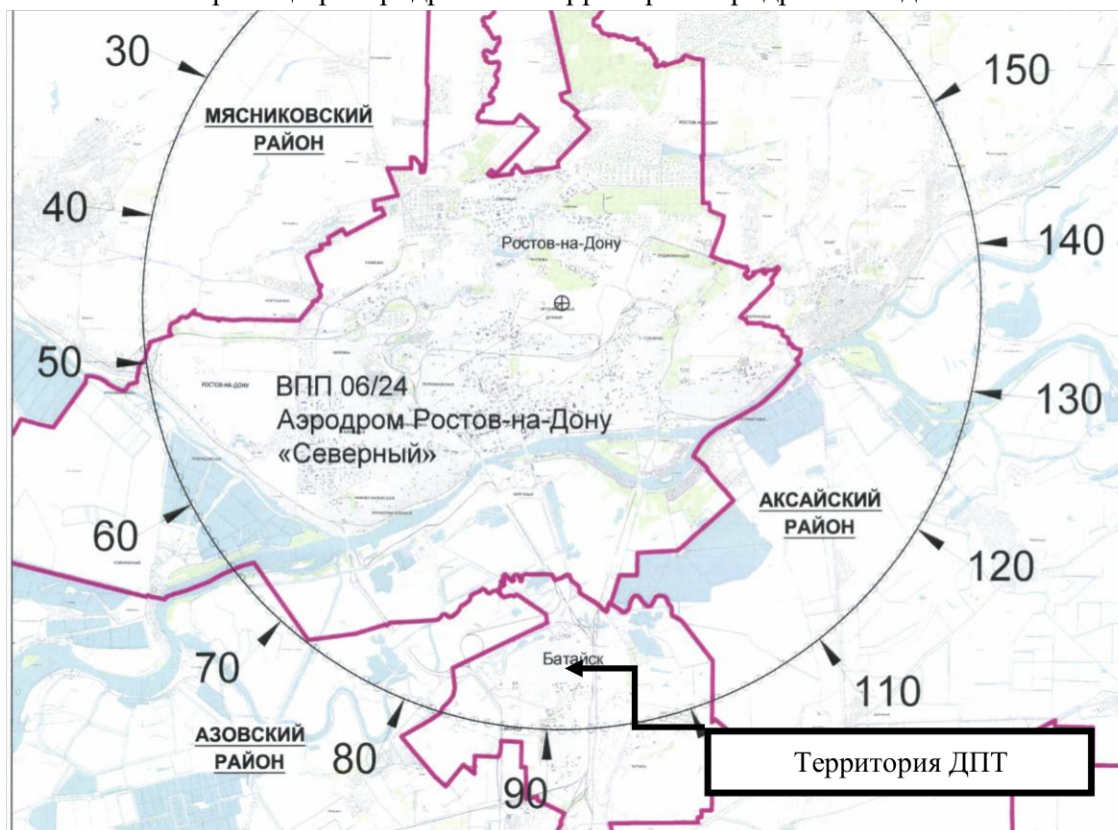
Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +88 отметке метров.

Территория документации по планировке территории находится в подзоне №6.

В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют.

В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют. Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

Обоснование размещения объектов в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

Обоснование выполнено на основании и в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=409816.39$, $y=2210069.37$

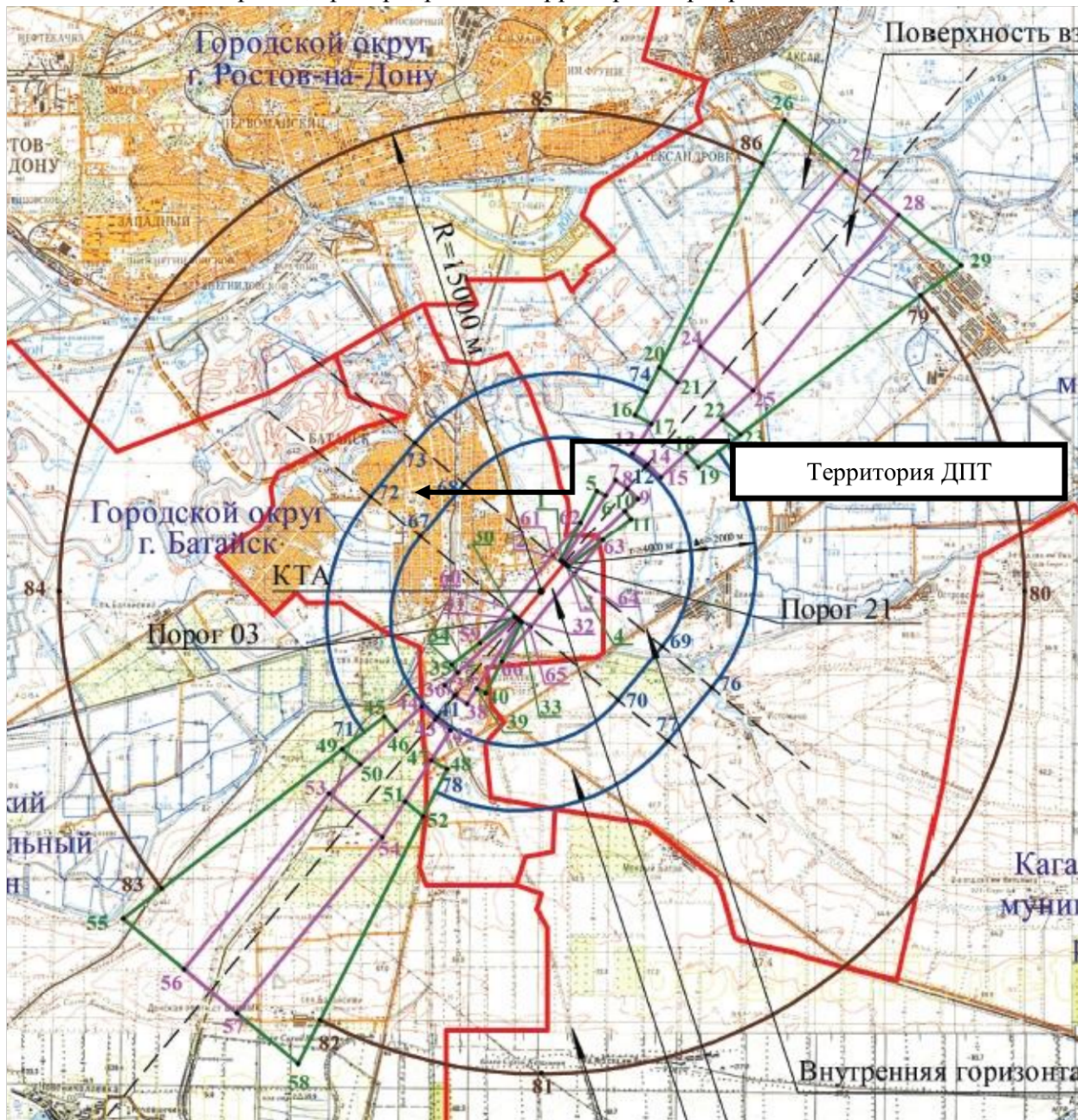
										Лист
										33
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

001-24-ПМ-2

Территория проекта межевания территории находится в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», подзоны №3 (коническая поверхность) и №6. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров.

В подзоне №3 (коническая поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №3

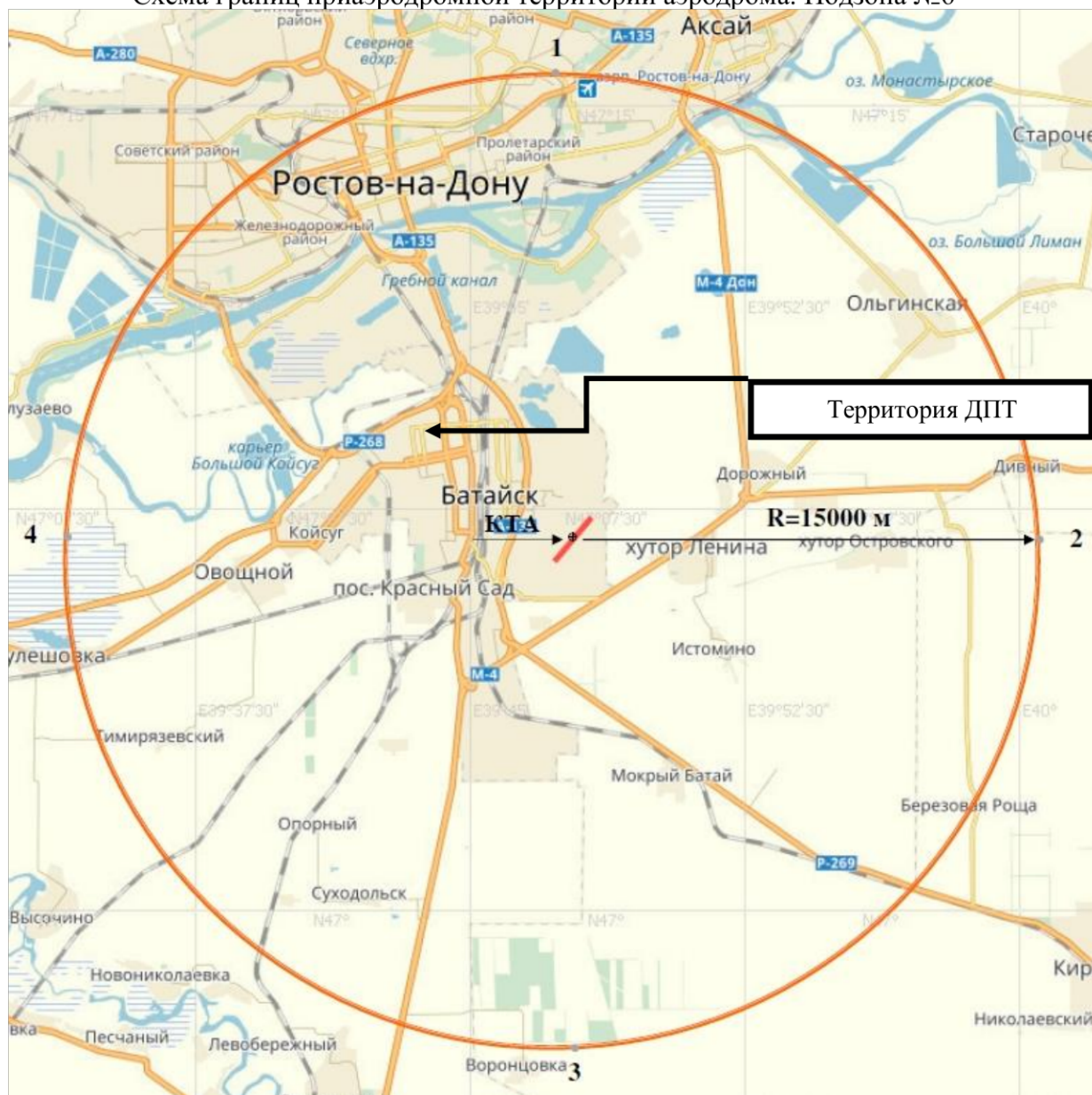


В подзоне №3 (внешняя горизонтальная поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров. Максимальная абсолютная высота верха препятствия планируемой застройки составляет не более 87 метров, что соответствует требованиям подзоны №3 (коническая поверхность).

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

001-24-ПМ-2

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)». Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки схемы планировочной организации земельного участка на отдельный объект капитального строительства, Застройщику необходимо разработать технический отчет для проектирования по определению координатных точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» и определения абсолютной высоты объекта.

2. Охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54).

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

001-24-ПМ-2

Лист

35

Планируемая застройка расположена вне пределов охранных зон инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Вывод: отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами.

3. Территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Согласно Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» на территории муниципального образования «Город Батайск» устанавливается зона регулирования архитектурной среды в границах земельных участков, расположенных вдоль основных улиц городского значения города Батайска. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является создание композиционно сбалансированной застройки. Зона устанавливается на улицах городского и общегородского значения: ул. Энгельса, ул. Куйбышева, ул. К. Цеткин, ул. М. Горького, ул. Грузинская, ул. Заводская, ул. Кирова, ул. Коммунистическая, ул. Комарова, ул. Речная, ул. Тельмана, ул. Луначарского, ул. Орджоникидзе, ул. Ленина. Территория планируемой застройки включена в вышеуказанную зону с особыми условиями использования территории.

Согласно Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных городских улиц города Батайска, следующие:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений:

- расположение и форма кровли объектов капитального строительства должна обеспечивать отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка или на территории общего пользования в существующую или проектируемую ливневую канализацию вдоль земельного участка. Водоотводные желоба выходящие на фасад здания должны быть встроены в закрытый дождеприемник в тротуаре, подключенный к ливневой канализации здания.

- запрещается заклеивать остекление фасадов здания пленкой, устанавливать оборудование или сплошные экраны, закрывающие изнутри остекление здания.

- допускается установка над окнами 1-го этажа некапитальных конструкций в виде складных козырьков из ткани.

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства не подлежат установлению;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства: при выборе материалов фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам:

- варианты отделки стен – природный камень, кирпич, декоративная штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка, стекло;

- варианты отделки цоколя – природный камень, кирпич, штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка, в том числе допускаются декоративный камень, керамогранит, металлические панели.

Не допускается использование в отделке сайдинга, металлопрофиля, профнастила, поликарбоната, сэндвич-панелей и иных подобных материалов.

д) требования к консольным выступающим элементам фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

е) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений - входные группы планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов капитального строительства должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		36

маломобильных групп населения (вход с уровня земли, пандус с поручнями, беспороговые дверные проемы), а также навигационными элементами (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника);

ж) требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий не подлежат установлению;

з) требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

и) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирование воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) допускается размещать в специальных декоративных коробах в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику здания. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки;

к) главные фасады строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений оборудуются архитектурной подсветкой, путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» и актами органа местного самоуправления.

В рамках документации по планировке территории не производится получение разрешения на строительство, реконструкции объекта капитального строительства, не предусматривается разработка колористических решений застройки, архитектурно-строительных чертежей.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами. Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки планируемой застройки, Застройщику необходимо согласовать архитектурно-градостроительный облик каждого планируемого объекта капитального строительства с уполномоченным органом местного самоуправления.

Территория документации по планировке территории расположена вне пределов границы зон затопления.

На территорию проекта межевания территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

✓ санитарные разрывы (предварительные, не установленные);

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		37

- ✓ пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий);
- ✓ охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, не установленная).

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаются на основании принятия решений об установлении зон с особыми условиями использования территории. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются: 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории; 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида; 3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории; 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории. 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) установлено, что к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и виде карт, которые отображают зоны с особыми условиями использования территории. Также согласно ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) включают в себя, в том числе карту градостроительного зонирования, на которой в обязательном порядке отображаются ЗОУИТ. На основании изложенного, ЗОУИТ, обязательно должны отображаться на картах в составе генерального плана и ПЗЗ. В силу положений Градостроительного Кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД), содержащих сведения о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе о зонах с особыми условиями использования территорий. Действующим законодательством также установлено, что орган, принимающий решение об утверждении границ ЗОУИТ, в обязательном порядке направляет эти сведения в орган исполнительной власти, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости и внесение таких сведений, а также в орган местного самоуправления, применительно к территориям, для которых установлена зона с особыми условиями использования территории, для отображения на картах градостроительного зонирования. Из выше указанного следует, что при отсутствии зон с особыми условиями в картах градостроительного зонирования и в ЕГРН, такие зоны, по законодательству, считаются не установленными.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 N 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» были внесены соответствующие изменения в

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		38

постановление 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»:

«...в) пункты 10-12 изложить в следующей редакции:

"10. В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);...».

Вышеуказанное постановление Правительства Российской Федерации, касается только установленных, в соответствии с действующим законодательством, охранных зон.

Охранные зоны, отраженные в томе 2 «Материалы по обоснования проекта межевания территории», являются предварительными, **неустановленными**.

В документации по планировке территории учтены требования нормативных документов в части соблюдения: требований по охране сетей электроснабжения; требований по размещению объектов капитального строительства и площадок благоустройства с соблюдением санитарных разрывов.

Проект межевания территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах проекта межевания территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория документации по планировке территории вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

2.5. Расчеты принятых в проекте площадей образуемых и изменяемых земельных участков

Нормативные размеры участков для планируемой многоквартирной жилой застройки и объекта социальной инфраструктуры, рассчитаны в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск» статьи 1.5:

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Нормативный размер земельного участка определяется в зависимости от площади земельного участка, занятого непосредственно жилыми зданиями, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания).

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости (кондоминиум и другие), должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

Нормативный размер земельного участка при развитии застроенных территорий рассчитывается в соответствии с формулой по показателям таблицы № 5.

$$S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times U_{\text{зд.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²;

$S_{\text{общ.}}$ - общая площадь жилых помещений в проектируемом комплексе;

									Лист
									39
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

Таблица № 5

Нормативный коэффициент для определения необходимой площади земельного участка, при размещении жилых домов на обособленном земельном участке на реконструируемой территории - У зд. - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м² общей площади жилых помещений, при жилищной обеспеченности.

		этажность				
		9	10	12	18	20
жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Удельный показатель площади земельного участка в расчете на 1 м ² площади жилых помещений жилого дома, размещаемого на земельном участке					
40	0,29	0,28	0,23	0,18	0,16	

Нормативный размер изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:108

S общ. – тах 10000.00 кв.м.

Этажность – 25 эт. (ориентировочно)

У зд.-0.16

S норм.: 10000.00x0.16=1600.00 кв.м.

Фактический размер изменяемого участка –2664.00 кв.м.

Нормативный размер изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:352

S общ. – тах 7400.00 кв.м.

Этажность – 19 эт. (ориентировочно)

У зд.-0.17 (по интерполяции)

S норм.: 7400.00x0.17=1258.00 кв.м.

Фактический размер изменяемого участка –1868.00 кв.м.

Нормативные размеры образуемых земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), для видов разрешенного использования 12.0.1 и 12.0.2 минимальный и максимальный размер земельного участка не устанавливается, в действующих нормативах требования к нормативным размерам земельных участков для территорий улично-дорожной сети и благоустройства, не устанавливаются. В связи с вышеизложенным, расчет нормативных размеров образуемых земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 не производится.

Нормативные размеры образуемых земельных участков с условными номерами 18, 20

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3) для всех видов разрешенного использования земельных участков, за исключением видов с кодом 2.1, 2.3 минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению. В связи с вышеизложенным, расчет нормативных размеров образуемых земельных участков с условными номерами 18, 20 не производится.

Нормативные размеры образуемого земельного участка с условным номером 23

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), для вида разрешенного использования 2.7.1 минимальный и максимальный размер земельного участка не устанавливается. В связи с вышеизложенным, расчет нормативного размера образуемого земельного участка с условным номером 23 не производится.

2.6. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид

разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Образование земельных участков в рамках проекта межевания территории проводится с учетом:

- ✓ видов разрешенного использования земельного участка (основные, вспомогательные и условно разрешенные), указанных в градостроительных регламентах территориальной зоны;
- ✓ предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельного участка;
- ✓ требований Земельного кодекса Российской Федерации ст. 11.9.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, ст. 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

- 1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;
- 2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;
- 3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;
- 4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны;
- 5) образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 Земельного кодекса РФ;
- 6) образование земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если иное не предусмотрено договором залога.

Согласно ст. 11.9 Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		41

изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

В рамках проекта межевания территории предусматривается: образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, 23 из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; изменение земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352; образование земельных участков с условными номерами 18, 20 из земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:266, 61:46:0011701:236 и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, ст.11.3 образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса РФ.

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

В рамках документации по планировке территории предусматривается образование земельных участков с условными номерами 18, 20, в соответствии со ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае, если, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		42

предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами и лицами, которым предоставлены такие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории.

Каталог координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведен на листе №1 Чертеж межевания территории: Границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы изменяемых земельных участков М 1:500.

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории				
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории, всего, в том числе:	га	2,13	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:	га	2,13	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (квартал);	га	1,19	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).	га	0,94	
2.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:	га	1,62	
	Элемент планировочной структуры (квартал), в том числе:	га	0,80	
	образуемые земельные участки:	га	0,35	
	территории социальной инфраструктуры (№№18, 20);	га	0,27	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№ 5-11, 13-17, 22).	га	0,08	
	изменяемые земельные участки:	га	0,45	
	территории жилого назначения (61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352).	га	0,45	
	Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):	га	0,82	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№1-4, 12, 19, 21);	га	0,80	
территории транспортной инфраструктуры (№ 23).	га	0,02		
3.	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	га	0,51	
	Элемент планировочной структуры	га	0,39	

	(квартал), в том числе:		
	существующие земельные участки.	га	0,39
	Элемент планировочной структуры	га	0,12
	(улично-дорожная сеть):		
	существующие земельные участки.	га	0,12

Технико-экономические показатели по образуемым и изменяемым земельным участкам

№ п/п	Номер образуемого земельного участка/Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> , фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6

Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

4.	1	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0065 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0065 га. категория земель: земли населенных пунктов
5.	2	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0015 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью

					0,0015 га. категория земель: земли населенных пунктов
6.	3	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0017 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0017 га. категория земель: земли населенных пунктов
7.	4	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0034 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0034 га. категория земель: земли населенных пунктов
8.	5	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0444 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0444 га. категория земель: земли населенных пунктов
9.	6	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0042 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью

					0,0042 га. категория земель: земли населенных пунктов
10.	7	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0006 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0006 га. категория земель: земли населенных пунктов
11.	8	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0008 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0008 га. категория земель: земли населенных пунктов
12.	9	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0019 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0019 га. категория земель: земли населенных пунктов
13.	10	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0016 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

001-24-ПМ-2

Лист

46

					0,0016 га. категория земель: земли населенных пунктов
14.	11	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0033 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0033 га. категория земель: земли населенных пунктов
15.	12	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,3004 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,3004 га. категория земель: земли населенных пунктов
16.	13	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0015 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0015 га. категория земель: земли населенных пунктов
17.	14	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0016 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

001-24-ПМ-2

Лист

47

					0,0016 га. категория земель: земли населенных пунктов
18.	15	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0005 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0005 га. категория земель: земли населенных пунктов
19.	16	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0012 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0012 га. категория земель: земли населенных пунктов
20.	17	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0094 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0094 га. категория земель: земли населенных пунктов
21.	19	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,1980 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

001-24-ПМ-2

Лист

48

					0,1980 га. категория земель: земли населенных пунктов
22.	21	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,2880 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,2880 га.
23.	22	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0014 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0014 га.
			Всего (территорий общего пользования)	- 0,8719 (-)	категория земель: земли населенных пунктов

Территории социальной инфраструктуры

24.	18	17	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- 0,0633 (-)	Образуется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:266, площадью 0,0546 га (18.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0087 га (18.2). Образуется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером
-----	----	----	---	--------------------	---

					61:46:0011701:266 (18.1) и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (18.2).
					категория земель: земли населенных пунктов
25.	20	18, 19	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); Государственное управление (3.8.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- <hr/> 0,2113 (-)	Образуется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236, площадью 0,2091 га (20.3); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0019 га (20.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0003 га (20.2). Образуется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236 (20.3) и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (20.1, 20.2).
			Всего (территорий социальной инфраструктуры)	- <hr/> 0,2746 (-)	
Территории транспортной инфраструктуры					
26.	23	,	Хранение автотранспорта (2.7.1)	- <hr/> 0,0201 (-)	Многоконтурный участок, состоящий из частей с условным номером 23/1, площадью 0,0136 га, и 23/4, площадью 0,0065 га. Образуется в один этап в соответствии со статьей

					11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0201 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий транспортной инфраструктуры)	- 0,0201 (-)	
			Итого (образуемые земельные участки)	- 1,1666 (-)	

Изменяемые земельные участки

Территории жилого назначения

29.	61:46:0011701:108	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) ¹ ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное управление (3.8.1).	0,1600 0,2664 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «административно-управленческие учреждения» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность (4.5); государственное управление (3.8.1)» ²
30.	61:46:0011701:325	2.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) ¹ ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное управление (3.8.1).	0,1258 0,1868 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «Жилищное строительство» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность

					(4.5); государственное управление (3.8.1)» ²
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (изменяемые земельные участки)	0,2858	
				0,4532	
				(-)	
			Итого (образуемые и изменяемые земельные участки)	0,2858	
				1,6198	
				(-)	

¹ Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором. Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.

Согласно Классификатору и Правил землепользования и застройки для вида разрешённого использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6 установлено следующее описание: Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; **размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома**, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Согласно Классификатору к объектам обслуживания жилой застройки относятся объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешённого использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

² Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- выполнения при таком изменении требований технических регламентов;
- предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 15 Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

Согласно статьи 15 проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешённого использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются. При соблюдении требований технических регламентов и санитарных норм допускается размещение двух и более разрешённых видов использования в пределах одного земельного участка.

2.7. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов

Согласно Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» линии отступа от красных линий – линии, определяющие места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Согласно нормативам градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» отступ от красной линии для многоквартирной жилой застройки, со встроенными нежилыми помещениями в первых этажах, не регламентируется.

В рамках документации по планировке территории, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», линия отступа от красных линий не устанавливается.

Согласно Гражданского кодекса РФ ст. 274 сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

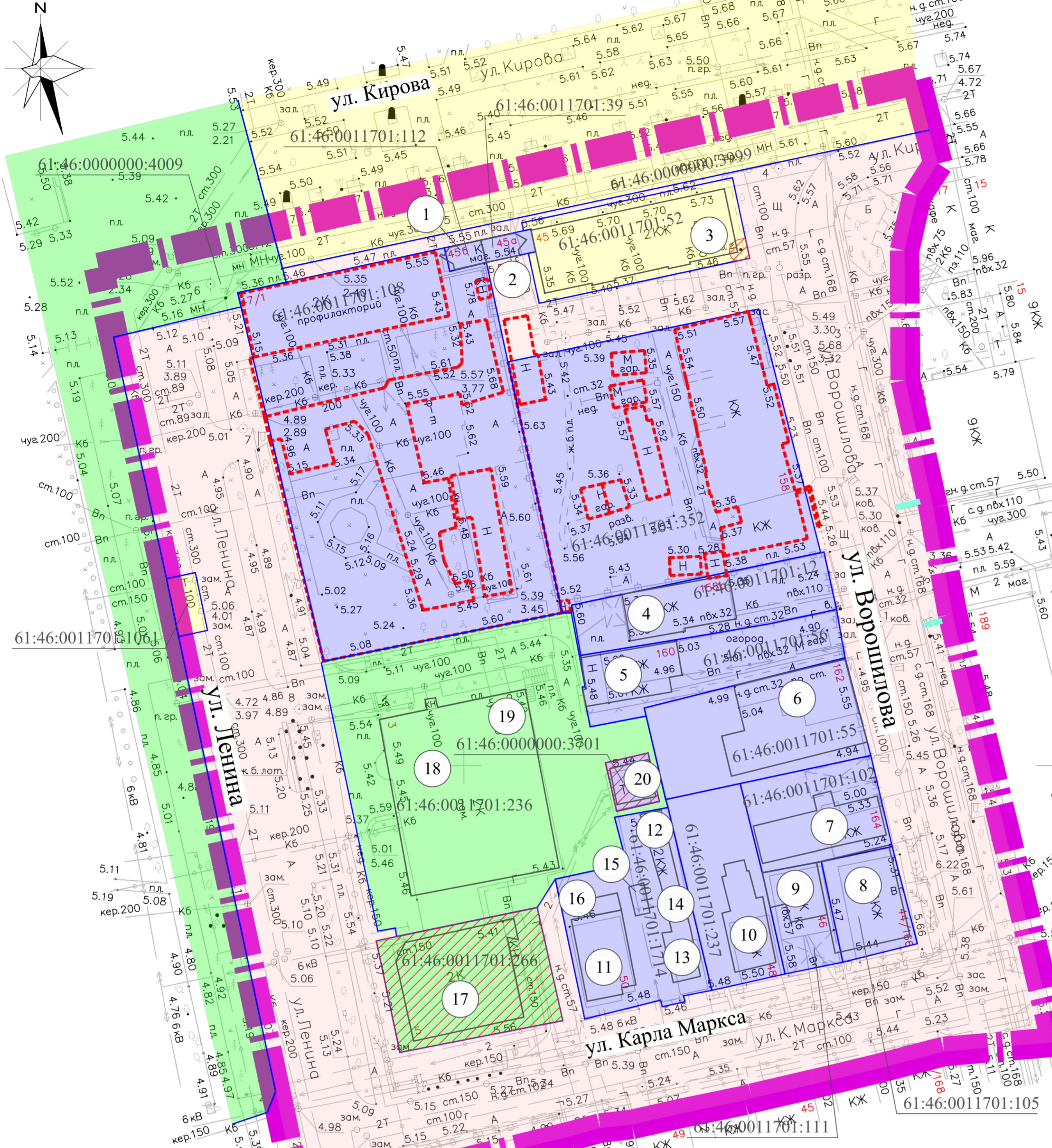
Согласно Земельного кодекса РФ ст.23 сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 настоящего Кодекса.

Ко всем образуемым и изменяемым земельным участкам предусмотрен доступ с территории общего пользования и с территориями образуемых земельных участков с видами разрешенного использования 12.0.1 (улично-дорожная сеть) и 12.0.2 (благоустройство территории).

					001-24-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		53

**3.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖИ**

					001-24-ПМ-2.ГР	Лист
						54
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Экспликация существующих земельных участков				
Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Разрешенный вид использования	Форма собственности	Примечание
61:46:0000000:3999	21465	благоустройство территории	собственность не разграничена	Учетный (частично в границах ДПТ)
61:46:0000000:4009	78515	входит в состав ЕЗП 61:46:0000000:45. Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	муниципальная собственность	Учетный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701:112	25	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:39	34	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:52	505	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	данные отсутствуют	Ранее учетный
61:46:0011701:108	2664	административно- управленческие учреждения	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:352	1868	Жилищное строительство	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:12	418	Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:56	439	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:55	583	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:102	355	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:105	217	Офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (пошивочное ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:111	177	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:237	428	Для индивидуального жилищного строительства	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:1714	598	жилищное строительство ; офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (салон красоты); кредитно-финансовые учреждения;детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Учетный
61:46:0011701:266	546	Детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	муниципальная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:236	2089	Для размещения производственных и административных зданий	муниципальная собственность	Ранее учетный
61:46:0000000:3701	6435	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики	Частная собственность	Учетный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701:1061	50	автостоянки	данные отсутствуют	Учетный

Экспликация существующих объектов капитального строительства (окончание)

Номер по экспликации	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Наименование (назначение)	Количество этажей, в т.ч. (подземных)
20	61:46:0011701:1102	1493.2	Здание (нежилое)	2 (0)
21	61:46:0011701:404	2092.3	Административное здание (нежилое)	5 (1)
22	61:46:0000000:65	42.0	ТП-118	1 (0)

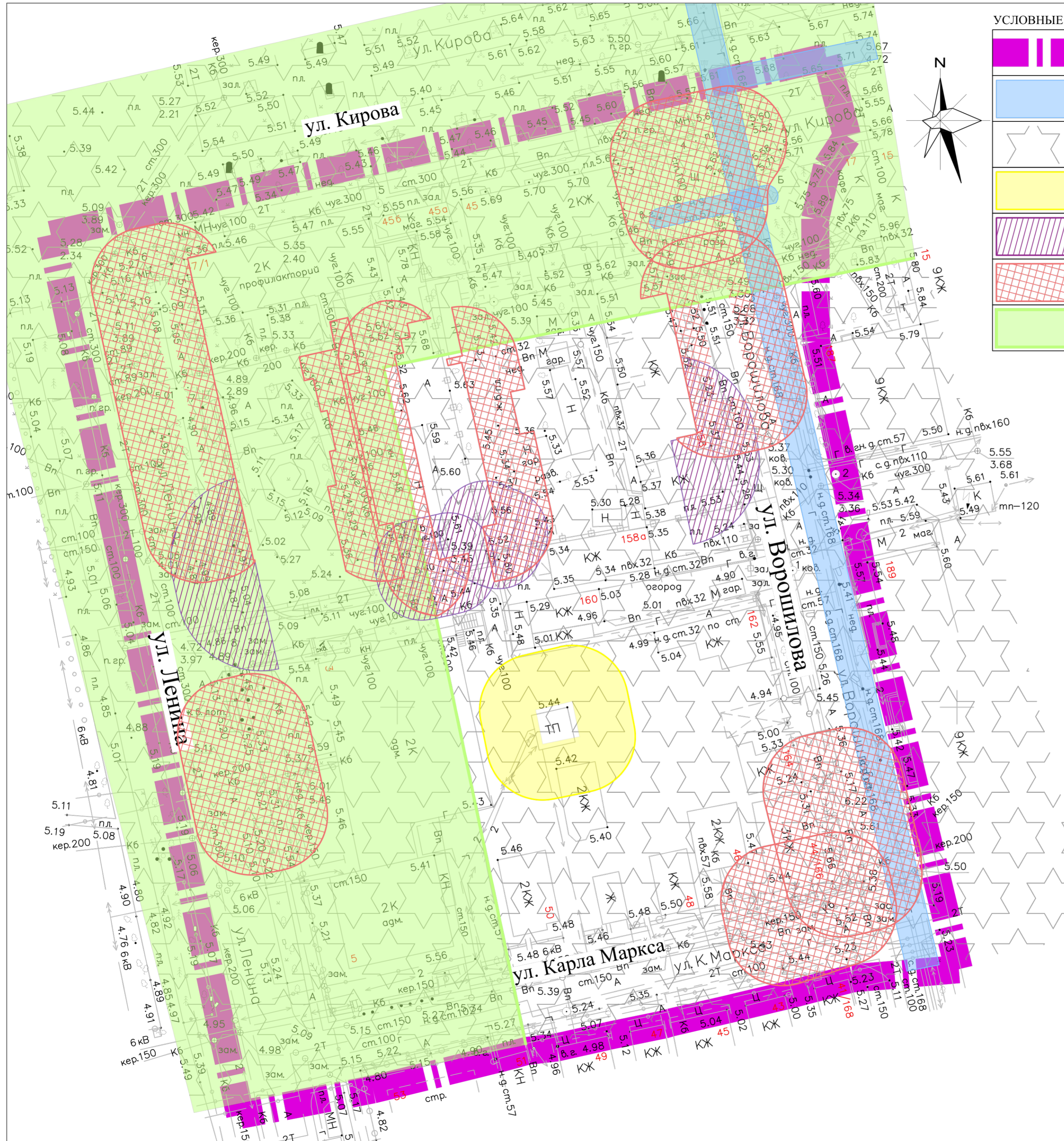
Экспликация существующих объектов капитального строительства

Номер по экспликации	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Площадь, кв.м.	Наименование (назначение)	Количество этажей, в т.ч. (подземных)
1	61:46:0011302:1679	15.1	Магазин (нежилое)	1 (0)
2	61:44:0073401:2171	22.1	Магазин (нежилое)	1 (0)
3	61:46:0011701:1033	476.1	Жилой дом (Многоквартирный дом)	2 (0)
4	61:46:0011701:1186	171.1	Жилой дом (жилое)	2 (0)
5	61:46:0011701:689	81.4	Жилой дом (жилое)	1 (0)
6	61:46:0011701:537	99.0	Жилой дом (жилое)	1 (0)
7	61:46:0011701:445	65.4	Жилой дом (жилое)	1 (0)
8	61:46:0011701:1104	457.3	Торгово-офисное здание (нежилое)	3 (0)
9	61:46:0011701:505	168.1	Жилой дом (жилое)	3 (0)
10	61:46:0011701:713	87.8	Жилой дом (жилое)	1 (0)
11	61:46:0011701:1059	236.6	Жилой дом (жилое)	3 (1)
12	61:46:0011701:430	200.4	Жилой дом (жилое)	2 (1)
13	61:46:0011701:732	72.3	Жилой дом (жилое)	1 (0)
14	61:46:0011701:715	103.2	Жилой дом (жилое)	1 (0)
15	61:46:0011701:716	31.2	Гараж (нежилое)	1 (0)
16	61:46:0011701:736	30.4	Гараж (нежилое)	1 (0)
17	61:46:0011701:1051	719.6	Здание (нежилое)	3 (1)
18	61:46:0011701:1102	1493.2	Здание (нежилое)	2 (0)
19	61:46:0011701:404	2092.3	Административное здание (нежилое)	5 (1)
20	61:46:0000000:65	42.0	ТП-118	1 (0)


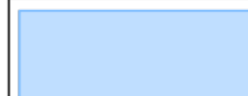



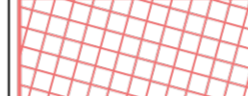
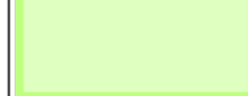
- СЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница проекта межевания территории
 - границы существующих земельных участков, находящихся в частной собственности
 - границы существующих земельных участков, сведения о правообладателях которых отсутствуют, либо собственность на которые не разграничена
 - границы существующих земельных участков, находящихся в муниципальной собственности
 - границы земель кадастровых кварталов, собственность на которые не разграничена
 - 61:46:0011701:111 -кадастровый номер существующего земельного участка
 - существующие объекты капитального строительства
 - существующие объекты и сооружения капитального и некапитального строительства, подлежащие демонтажу
 - существующие линейные объекты
 - номер объекта капитального строительства по экспликации
 - существующие сервитуты

1.Информация о разрешенном виде использования и иных параметрах земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, представлена в томе 5 "Исходно-разрешительная документация" в выписках из ЕГРН и КПТ.

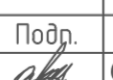


001-24-ПМ-2				
Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса				
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подп.
				03.24
Проверил	Жабина			03.24
Выполнил	Мурадов			03.24
Н.контроль	Жабина			03.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стандия
Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:500				Лист 1
				Лист 06
				ИП ЖАБИНА А. В.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  -граница проекта межевания территории
-  -охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54)
-  -приаэродромные территории аэродромов: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282)
-  -охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, неустановленная)
-  -санитарные разрывы (предварительные, не установленные)
-  -пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий)
-  -территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

1.В границах проекта планировки территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

001-24-ПМ-2					
Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подп.	Дата
Проверил	Жабина				03.24
Выполнил	Муратов				03.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории					Стация
					Лист
					Листов
Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия					ИП ЖАБИНА А. В.
М 1:500					
Н.контроль	Жабина				03.24