



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.09.2023 № 2433

г. Батайск

Об утверждении проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Речная, 115

Принимая во внимание заявление Переверзева А.В., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии о землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений от 22.08.2023, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Утвердить основную часть выполнения проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011403, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:740 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115, в составе:

1.1. Раздел 1. Проект межевания территории, основная часть, согласно приложению.

(находится на хранении в Управлении по архитектуре и градостроительству города Батайска).

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

Глава Администрации
города Батайска

Р.П. Волошин

Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16, 8 (86354) 5-84-51

e-mail: arbrprojekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростова-на-Дону

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в кадастровом квартале 61:46:0011403,
в районе существующего земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0011403:740
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

заказчики: Переверзев Андрей Викторович
Новичков Евгений Игоревич

Раздел 1

19-2023-ПМ

2023

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|----------------|--|--------------|----------------|------|------------|---------|------|--|--------|------|--------|
| | | | | | | 3 | | | | | | |
| Обозначение | | Наименование | | | | Примечание | | | | | | |
| 19-2023-ПМ-С | | Состав проектной документации | | | | 4 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ-ПЗ | | 1. Общие данные | | | | 5 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ-ПЗ | | 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования | | | | 6 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ-ПЗ | | 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд | | | | 6 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ-ПЗ | | 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков | | | | 7 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ-ПЗ | | 5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | | | 7 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ | | 1. Чертеж межевания территории, М 1:500 | | | | 10 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ | | 2. Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №1, М 1:500 | | | | 11 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ | | 3. Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №2, М 1:500 | | | | 12 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ | | 4. Чертеж межевания территории на топографическом плане с обозначением границ сервитутов (С1, С2), (М 1:500) | | | | 13 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ | | 5. Чертеж межевания территории с обозначением границ сервитутов (С1, С2), (М 1:500) | | | | 14 | | | | | | |
| 19-2023-ПМ-С | | | | | | | | | | | | |
| Содержание раздела 1 | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам инв. № | Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата | Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро г. Батайска | | | |
| | | | Начальник ОП | Семеренко О.П. | 06 | 2023 | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | Разработал | Каланчина Д.Н. | 06 | 2023 | | | | П | 1 | 1 |
| | | | Проверил | Семеренко О.П. | 06 | 2023 | | | | | | |

Пояснительная записка

1. Общие данные.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:00114:03, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:00114:03:740 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115

разработан на основании:

- Договора № 19-2023;
- Топографического плана в масштабе 1:500, выполненного МП "АПБ" г. Батайска 03.2023 г., принятого в ИСОГД г. Батайска 02.03.2023 г.;
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемом земельном участке и земельных участках, расположенных в окружении);
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (зданиях, расположенных на изменяемом земельном участке);
- ПЗ г. Батайска в действующей редакции.

Территория межевания расположена в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Ж.З.

Зона Ж.З установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Проектом межевания территории в кадастровом квартале 61:46:00114:03, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:00114:03:740 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115 предусмотрено следующее:

- 1). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:00114:03:740 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №1.
- 2). Установить границы образуемого земельного участка №2.
- 3). Установить сервитуты на образуемый земельный участок З.У. №1.

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|----------|----------------|------|---------|---|--------|------|--------|---|---|---|
| Взам. инв. № | | | | | | | | | | | | |
| | Подпись и дата | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | 19-2023-ПМ-ПЗ | | | | | | | | | | | |
| | Изм. | Кол. из. | Лист | док. | Подпись | Дата | | | | | | |
| | Начальник ОП | | Семеренко О.П. | | | 06.2023 | | | | | | |
| | Разработал | | Каланчина Д.Н. | | | 06.2023 | | | | | | |
| | Проверил | | Семеренко О.П. | | | 06.2023 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Пояснительная записка | | | | | | <table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>5</td> </tr> </table> <p>Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</p> | Стадия | Лист | Листов | П | 1 | 5 |
| Стадия | Лист | Листов | | | | | | | | | | |
| П | 1 | 5 | | | | | | | | | | |

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

В составе проекта межевания устанавливаются границы образуемого земельного участка №1:
Характеристики образуемого земельного участка №1:

- Площадь – 1606 кв.м
- Образован:
 - путём перераспределения изменяемого (исходного) земельного участка КН 61:46:00114:03:740 площадью 1435 кв.м* (*Уточнённая площадь изменяемого (исходного) участка составляет 1435 кв.м, площадь земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 14:22 (+/- 13) кв.м.)
 - за счёт земельного участка (присоединяемого) площадью 171 кв.м, из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Местоположение (адрес): Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115
- Категория земель: Земли населённых пунктов.
- З.У. №1 расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Ж.З

В составе проекта межевания на образуемый земельный участок №1 устанавливаются сервитуты:
Характеристики участка сервитута №1:

- Условный номер участка сервитута – С 1
- Площадь участка сервитута – 26 кв.м
- Цель установления сервитута – установление на земельный участок охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

Характеристики участка сервитута №2:

- Условный номер участка сервитута – С 2
- Площадь участка сервитута – 72 кв.м
- Цель установления сервитута – установление на земельный участок охранной зоны сети канализации

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В составе проекта межевания устанавливаются границы образуемого земельного участка №2.
Характеристики образуемого земельного участка №2:

- Площадь – 3391 кв.м
- Образован из состава земель муниципальной собственности
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- ЗУ 2 расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Ж.З.

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|---------------|--|---|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол. из. | Лист | Фак. | Подпись | Дата | 19-2023-ПМ-ПЗ | | 2 | |

Формат А1.

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

1. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка №1 – "Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях".

Бытовое обслуживание (код 3.3), деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (код 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2) – основные виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Ж.З.

2. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка №2 – "Земельные участки (территории) общего пользования".


Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) является основным видом разрешенного использования территориальных зон Ж.1, Ж.2, Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.1, Д.2, Д.2.1, Д.3, П.1/1, П.1/2, П.2/1, П.2/2, П.2/3, И.1, И.2, И.3, У, Р.1, Р.2, К.1, К.2, С.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №1

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 54.18 | 4 12134.68 | 2207894.67 |
| 2 | 48.73 | 4 12138.37 | 2207948.72 |
| 3 | 13.54 | 4 12138.85 | 2207997.45 |
| 4 | 12.50 | 4 12125.32 | 2207998.07 |
| 5 | 92.63 | 4 12124.75 | 2207985.58 |
| 6 | 16.29 | 4 12118.46 | 2207893.16 |
| 1 | | | |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|------|---|------|
| Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата |
| | | | |  | |

19-2023-ПМ-ПЗ

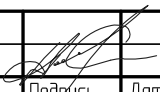
Лист

3

Формат А4

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №2

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 58.00 | 412152.39 | 2207904.89 |
| 2 | 10.39 | 412151.81 | 2207962.89 |
| 3 | 90.00 | 412162.20 | 2207963.00 |
| 4 | 12.13 | 412161.23 | 2208053.00 |
| 5 | 49.99 | 412149.10 | 2208052.88 |
| 6 | 8.95 | 412148.56 | 2208102.87 |
| 7 | 18.67 | 412139.61 | 2208102.99 |
| 8 | 11.01 | 412139.35 | 2208084.33 |
| 9 | 75.87 | 412139.29 | 2208073.32 |
| 10 | 48.73 | 412138.85 | 2207997.45 |
| 11 | 43.99 | 412138.37 | 2207948.72 |
| 12 | 17.02 | 412135.37 | 2207904.83 |
| 1 | | | |

| | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|---|------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | | | | | Взам. инв. № |
| | | | | | | |
| Изм. | Кол. из. | Лист | Док. | Подпись | Дата | Лист |
| | | | |  | | 4 |

19-2023-ПМ-ПЗ

Формат А4


Каталог координат характерных точек
участка сервитута №1 (С1)

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 6.24 | 4 12138.70 | 2207982.23 |
| 2 | 9.83 | 4 12138.76 | 2207988.48 |
| 3 | 2.19 | 4 12135.14 | 2207997.62 |
| 4 | 11.37 | 4 12132.95 | 2207997.72 |
| 5 | 1.32 | 4 12137.14 | 2207987.14 |
| 6 | 0.25 | 4 12137.54 | 2207985.89 |
| 7 | 0.74 | 4 12137.79 | 2207985.92 |
| 8 | 3.10 | 4 12137.76 | 2207985.18 |
| 1 | | | |
| | | | |

Каталог координат характерных точек
участка сервитута №2 (С2)

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 6.06 | 4 12138.72 | 2207984.01 |
| 2 | 0.88 | 4 12138.78 | 2207990.07 |
| 3 | 12.95 | 4 12137.91 | 2207990.21 |
| 4 | 4.51 | 4 12124.96 | 2207990.08 |
| 5 | 1.50 | 4 12124.75 | 2207985.58 |
| 6 | 0.62 | 4 12124.65 | 2207984.08 |
| 7 | 0.22 | 4 12125.27 | 2207984.09 |
| 8 | 12.61 | 4 12125.28 | 2207984.31 |
| 9 | 1.76 | 4 12137.79 | 2207985.92 |
| 10 | 1.01 | 4 12137.72 | 2207984.17 |
| 1 | | | |

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

| | | | | | |
|------|----------|------|------|---|------|
| Изм. | Кол. из. | Лист | Док. | Подпись | Дата |
| | | | |  | |

19-2023-ПМ-ПЗ

Лист

5

Формат А4

| Каталог координат характерных точек образцового ЗУ №1 | | | | 11 |
|---|----------|----------------|----------------|----|
| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 1 | 54,89 | 4 12 134,68 | 220 7894,67 | |
| 2 | 48,73 | 4 12 188,37 | 220 7948,72 | |
| 3 | 13,54 | 4 12 158,85 | 220 7997,45 | |
| 4 | 12,50 | 4 12 25,32 | 220 7998,07 | |
| 5 | 92,63 | 4 12 124,75 | 220 7985,58 | |
| 6 | 16,29 | 4 12 184,46 | 220 7893,16 | |
| 1 | | | | |

Характеристики образцового земельного участка - ЗУ 1

- Условный номер земельного участка - ЗУ 1
- Площадь - 1606 кв.м
- Обрабатываемый
- - путем перераспределения измененного (исходного) земельного участка КН 6146-0011403-74-0 площадью 1435 кв.м*
- за счет земельного участка (присвоенная) площадью 171 кв.м, из состава земель населенной муниципальной территории
- Местоположение (адрес): Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115
- Вид разрешенного использования: для размещения с ПИЗ объектов обслуживания, делового назначения, магазинов, общественных помещений. Обеспечение занятости сторон в помещениях
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами ЖЗ.

Условные обозначения

- Измененный (исходный) земельный участок
- Кадастровый номер 6146-0011403-74-0
- Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115
- Площадь: 1435 кв.м (площадная)
- Разрешение использования: для размещения, делового назначения, магазинов, общественных помещений. Обеспечение занятости сторон в помещениях
- Присвоенный земельный участок из земель неразграниченной муниципальной собственности, площадью 171 кв.м
- Образованный земельный участок №1 площадью 1606 кв.м, разрешение использования в соответствии с ПЗЗ (зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами ЖЗ) для размещения, делового назначения, магазинов, общественных помещений. Обеспечение занятости сторон в помещениях
- ° — Номер характерных точек образцового земельного участка
- ① — Порядковый номер образцового земельного участка

Примечание

1. Упомянутая площадь измененного (исходного) участка составляет 1435 кв.м, площадь земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 4422 14 / - 131 кв.м.
2. Выявлено нарушение (код 3.3), деловое использование (кв.1), магазины (кв.4), общественное пользование (код 4.6), обеспечение занятости сторон в помещениях (код 5.12) - указанные виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами ЖЗ.

Фрагмент плана кадастрового квартала (<https://pkkgrosteeg.ru>)

Измененный (исходный) земельный участок с кадастровым номером 6146-0011403-74-0 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115

| Док. | Колонт. | Лист | Вкл. | Плщ. | Дата |
|------|---------|----------------|------|------|------------|
| | | Сверенко О.П. | | | 16.09.2023 |
| | | Каленчикова П. | | | 06.09.2023 |
| | | Сверенко О.П. | | | 06.09.2023 |

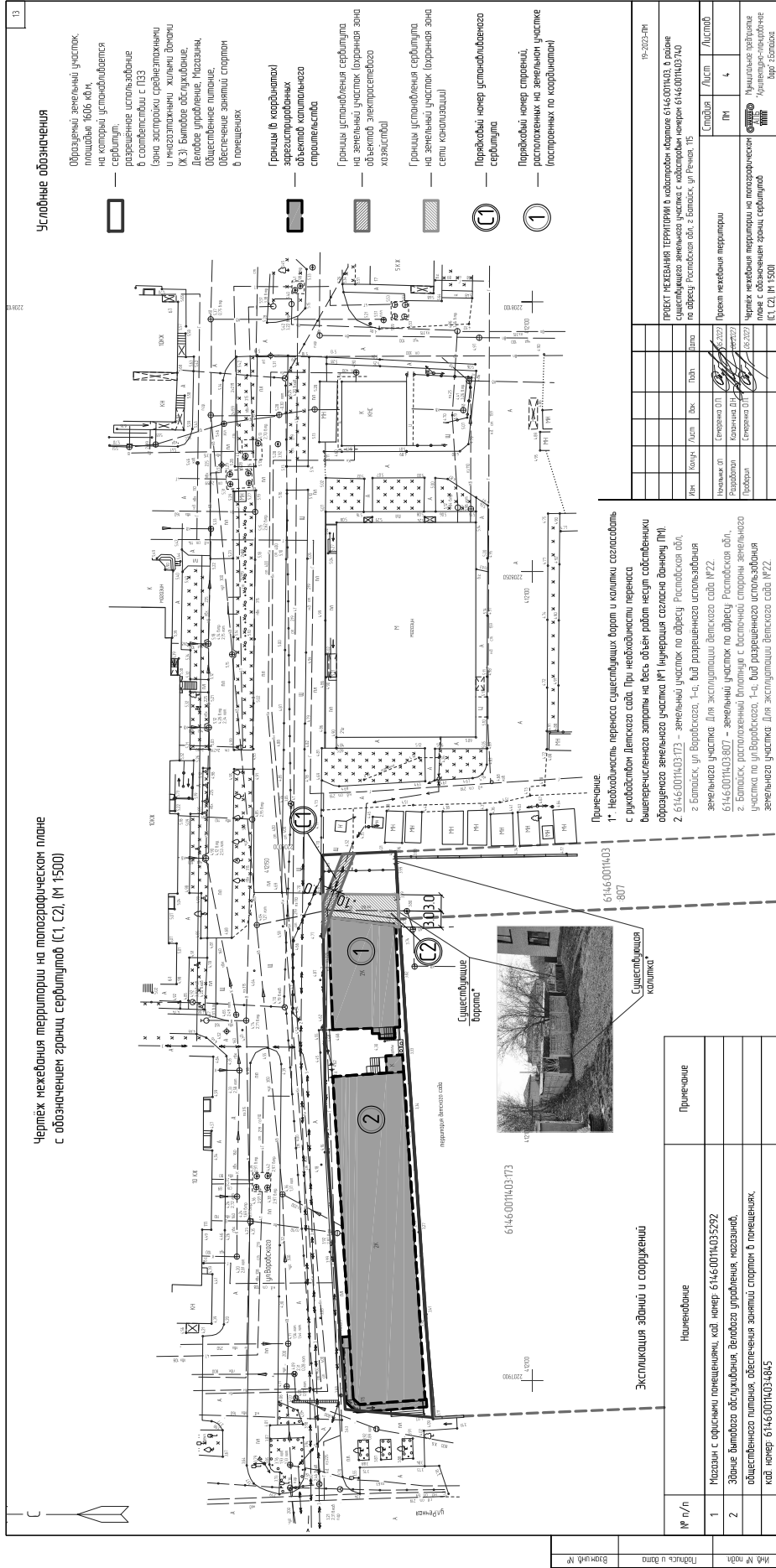
| № документа | Взнос | Подпись и дата |
|-------------|-------|----------------|
| 19-2023-114 | | |

ПРОЕКТ ИМЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВЕ ИЛИ В СООБЩЕСТВЕННОМ ЗЕМельНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 6146-0011403-74-0 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115

| Лист | Листов | Листов | Листов |
|------|--------|--------|--------|
| | | | |
| 2 | | | |

Проект изменения территории

Муниципальное учреждение «Управление градостроительной работой»



Условные обозначения

- Огражденный земельный участок площадью 1406 кв.м. на который устанавливается сервитут
- разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (земельный участок) и кадастровый номер 6146.0011403.01 (ЖЗ) Батаякского муниципального района, области: для размещения объектов, обеспечивающих функционирование объектов, расположенных в помещениях
- Границы (в координатах) зарегистрированных объектов капитального строительства
- Границы установления сервитута на земельный участок (разрывная зона объектов электроснабжения)
- Границы установления сервитута на земельный участок (разрывная зона сети канализации)
- Порядковый номер установившегося сервитута
- Порядковый номер строений, расположенных на земельном участке (распределенных по координатам)

Примечание

- 1- Необходимость переноса существующих ворот и колпачки столбчатость с рукавобитой Делевского сада. При необходимости переноса вышеперечисленного запрета на весь объем работ несут собственники земельного участка №1 (номерная столбчатость Демину (ПМ) 6146.0011403.173 - земельный участок по адресу: Республика Саха, г. Батайск, ул. Воробьева, 1-а, вид разрешенного использования - земельный участок. Для эксплуатации Делевского сада №22.
2. Батаякск, расположенный в границах с восточной стороны земельного участка по ул. Воробьева, 1-а, вид разрешенного использования - земельный участок. Для эксплуатации Делевского сада №22.

| № п/п | Наименование | Примечание |
|-------|---|------------|
| 1 | Матрица с орнаментом помещений, код номер 6146.0011403.5292 | |
| 2 | Здание Батаякского муниципального района, координаты, кадастровый номер 6146.0011403.4845 | |

| | |
|------------|----------------|
| №6 № 001/п | Подпись и дата |
| Визитка № | |

| | | | | | | |
|--|--------|------|------|------|-------|-------------|
| Лист | Контур | Лист | Блок | Лист | Датум | Исполнитель |
| | | | | | | |
| <p>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 6146.0011403, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 6146.0011403.140 по адресу: Республика Саха, г. Батайск, ул. Гегечин, 10</p> <p>19-2023-04</p> | | | | | | |
| <p>Проект межевания территории</p> | | | | | | |
| <p>Чертеж межевания территории на топографическом плане с обозначением границ сервитута (С1, С2) (М 1:500)</p> | | | | | | |
| Страница | Лист | Лист | Лист | Лист | Лист | Лист |
| | | | | | | |
| <p>Исполнитель: Исполнительные работы</p> | | | | | | |

Чертеж межевания территории с обозначением границ сервитута (С1, С2). (М 1:500)

Сервитут С1. (М 1:500)

Сервитут С2. (М 1:500)

Сервитут С2. (М 1:500)

Каталог координат характерных точек участка сервитута №1 (С1)

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 412188.70 | 2207982.23 |
| 2 | 9.83 | 412188.76 | 2207988.48 |
| 3 | 2.79 | 41215.14 | 2207997.62 |
| 4 | 11.37 | 41212.95 | 2207997.72 |
| 5 | 132 | 41217.14 | 2207987.74 |
| 6 | 0.25 | 41213.54 | 2207985.69 |
| 7 | 0.74 | 41217.79 | 2207985.52 |
| 8 | 3.10 | 41217.76 | 2207985.18 |

Каталог координат характерных точек участка сервитута №2 (С2)

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 412188.72 | 2207984.01 |
| 2 | 0.06 | 412188.78 | 2207990.07 |
| 3 | 12.95 | 41217.91 | 2207990.21 |
| 4 | 4.51 | 41224.96 | 2207990.09 |
| 5 | 1.50 | 41224.75 | 2207985.59 |
| 6 | 0.62 | 41224.65 | 2207984.09 |
| 7 | 0.22 | 41225.27 | 2207984.09 |
| 8 | 12.61 | 41225.28 | 2207984.31 |
| 9 | 1.76 | 41217.79 | 2207985.52 |
| 10 | 1.01 | 41217.72 | 2207984.17 |

Условные обозначения

- Образованы земельный участок площадью 1606 кв.м, на который устанавливается сервитут, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона застройки среднеэтажными и многоквартирными жилыми домами (КЗ)) бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественные питания, обслуживание занятий спортом в помещениях.
- Границы (в координатной) зарегистрированных объектов в капитальном строительстве
- Границы устанавливаемого сервитута на земельный участок (охранная зона объектов электросетевого хозяйства)
- Границы устанавливаемого сервитута на земельный участок (охранная зона сети канализации)
- Параллельный номер устанавливаемого сервитута
- Номера характерных точек устанавливаемого сервитута

Характеристики участка сервитута №1

- Условный номер участка сервитута – С 1
- Площадь участка сервитута – 26 кв.м
- Цель устанавливаемого сервитута – установка на земельный участок охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

Характеристики участка сервитута №2

- Условный номер участка сервитута – С 2
- Площадь участка сервитута – 72 кв.м
- Цель устанавливаемого сервитута – установка на земельный участок охранной зоны сети канализации

Каталог координат характерных точек участка сервитута №1 (С1)

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 412188.70 | 2207982.23 |
| 2 | 9.83 | 412188.76 | 2207988.48 |
| 3 | 2.79 | 41215.14 | 2207997.62 |
| 4 | 11.37 | 41212.95 | 2207997.72 |
| 5 | 132 | 41217.14 | 2207987.74 |
| 6 | 0.25 | 41213.54 | 2207985.69 |
| 7 | 0.74 | 41217.79 | 2207985.52 |
| 8 | 3.10 | 41217.76 | 2207985.18 |

Каталог координат характерных точек участка сервитута №2 (С2)

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 412188.72 | 2207984.01 |
| 2 | 0.06 | 412188.78 | 2207990.07 |
| 3 | 12.95 | 41217.91 | 2207990.21 |
| 4 | 4.51 | 41224.96 | 2207990.09 |
| 5 | 1.50 | 41224.75 | 2207985.59 |
| 6 | 0.62 | 41224.65 | 2207984.09 |
| 7 | 0.22 | 41225.27 | 2207984.09 |
| 8 | 12.61 | 41225.28 | 2207984.31 |
| 9 | 1.76 | 41217.79 | 2207985.52 |
| 10 | 1.01 | 41217.72 | 2207984.17 |

| | | | |
|-------------|------|------|--------------|
| № документа | Дата | Лист | Итого листов |
| № документа | Дата | Лист | Итого листов |
| № документа | Дата | Лист | Итого листов |
| № документа | Дата | Лист | Итого листов |
| № документа | Дата | Лист | Итого листов |

9-2023/14
 ПРОЕКТ МЕЖЕВАННОЙ ТЕРРИТОРИИ В НАБЕЛТАРОВОМ РАЙОНЕ ИЛИНСКОГО РАЙОНА С. БАТАЙСК, ЦР. РЕЧКА, 15
 по адресу: Республика Адыгея, г. Батайск, ул. Речка, 15

Проект межевания территории

№ документа: 9-2023/14
 Дата: 08.09.2023
 Лист: 5
 Итого листов: 5

Чертеж межевания территории с обозначением границ сервитута (С1, С2). (М 1:500)

Исполнитель:

Проверенный:

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 04.09.2023 № 2434

г. Батайск

**Об утверждении проекта межевания территории
по ул. Промышленной**

Принимая во внимание заявление Канунник Н.В., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений от 22.08.2023, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Утвердить основную часть выполнения проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:62 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19, в составе:

1.1. Раздел 1. Проект межевания территории, основная часть, согласно приложению.

(находится на хранении в Управлении по архитектуре и градостроительству города Батайска).

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

**Глава Администрации
города Батайска**

Р.П. Волошин

**Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска**



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: arbrprojekt@yandex.ru
ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068
в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростова-на-Дону

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в кадастровом квартале 61:46:0012501,
в районе земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0012501:62
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ





заказчики: Канунник Наталья Викторовна

Раздел 1

40-2023-ПМ

2023

| | | 3 |
|---------------|--|------------|
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| 40-2023-ПМ-С | Состав проектной документации | 4 |
| 40-2023-ПМ-ПЗ | 1. Общие данные | 5 |
| 40-2023-ПМ-ПЗ | 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования | 6 |
| 40-2023-ПМ-ПЗ | 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд | 7 |
| 40-2023-ПМ-ПЗ | 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков | 8 |
| 40-2023-ПМ-ПЗ | 5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | 9 |
| | | |
| 40-2023-ПМ | 1. Чертеж межевания территории, М 1 :1000 | 14 |
| 40-2023-ПМ | 2. Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №1, М 1 :500 | 15 |
| 40-2023-ПМ | 3. Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №2, М 1 :500 | 16 |
| 40-2023-ПМ | 4. Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №3, М 1 :500 | 17 |
| 40-2023-ПМ | 5. Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №4, М 1 :500 | 18 |
| 40-2023-ПМ | 6. Чертеж межевания территории с обозначением границ сервитута (С1 и С2), (М 1:1000) | 19 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|--------|---|---------|---|--|--|--|--|---------|------|--------|---|---|---|
| Взам.инв. № | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Подпись и дата | | | | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | 40-2023-ПМ-С | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата | Содержание раздела 1 <table border="1" style="float: right; margin-top: 10px;"> <tr> <td>Стандия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table> | | | | Стандия | Лист | Листов | П | 1 | 1 |
| | Стандия | Лист | Листов | | | | | | | | | | | | | |
| | П | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Начальник ОП | | Семеренко О.П. | |  | 05.2023 | | | | | | | | | | | |
| Разработал | | Каланчина Д.Н. | |  | 05.2023 | | | | | | | | | | | |
| Проверил | | Семеренко О.П. | |  | 05.2023 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | |  Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро г. Батайска | | | | | | | | | | |

Пояснительная записка

1. Общие данные.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:62 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19

разработан на основании:




- Договора № 40-2023;
- Топографического плана в масштабе 1:500, выполненного МП "АПБ" г. Батайска. 03.2022 г.;
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении);
- ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции.

Территория межевания расположена в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).

Зона П.1/1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

Проектом межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:62 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19, предусмотрено следующее:

- 1). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:62 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №1.
- 2). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:385 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 19-б, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №2.
- 3). Установить границы образуемых земельных участков №3, 4.
- 4). Установить сервитут на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012501:99 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, в пределах городской черты.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|---|---|--|-----------------------|--------|------|--------|
| Взам. инв. № | | | | | | | | | | |
| | Подпись и дата | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | 40-2023-ПМ-ПЗ | | | | | | | | | |
| | Изм. | Кол. из. | Лист | док. | Подпись | Дата | | | | |
| | Начальник ОП | | Семеренко О.П. | |  | 05.2023 | Пояснительная записка | Стадия | Лист | Листов |
| | Разработал | | Каланчина Д.Н. | |  | 05.2023 | | П | 1 | 9 |
| Проверил | | Семеренко О.П. | |  | 05.2023 | Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро г. Батайска | | | | |
| Федотов А.А. | | | | | | | | | | |

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

В составе проекта межевания устанавливаются границы образуемых земельных участков:

1). З.У. №1 – образуемый земельный участок

- Площадь – 25492 кв.м
- Образован:
 - путём перераспределения изменяемого земельного участка КН 61:46:0012501:62 площадью 17188 кв.м
 - за счёт земельных участков (присоединяемых) площадью 7937 кв.м, 367 кв.м, из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Местоположение (адрес): Ростовская обл, г Батайск, ул Промышленная, 19
- Категория земель: Земли населённых пунктов.
- З.У. №1 расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности П.1/1

2). З.У. №2 – образуемый земельный участок

- Площадь – 5407 кв.м
- Образован:
 - путём перераспределения изменяемого земельного участка КН 61:46:0012501:385 площадью 5407 кв.м
 - за счёт земельного участка (присоединяемого) площадью 256 кв.м, из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
 - за счёт части земельного участка, с кадастровым номером 61:46:0012501:385, площадью 256 кв.м, переходящей в земли муниципальной неразграниченной собственности;
- Местоположение (адрес): Местоположение (адрес): Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 19-б
- Категория земель: Земли населённых пунктов.
- З.У. №2 расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности П.1/1

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|------|---------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | 40-2023-ПМ-ПЗ | Лист |
| | | | Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата |

Формат А1

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В составе проекта межевания устанавливаются границы образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования:

1). З.У. №3 – образуемый земельный участок

- Площадь – 579 кв.м
- Образован из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Категория земель: Земли населённых пунктов.
- З.У. №3 расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности П.1/1

2). З.У. №4 – образуемый земельный участок

- Площадь – 4336 кв.м
- Образован из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Категория земель: Земли населённых пунктов.
- З.У. №4 расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности П.1/1

В составе проекта межевания устанавливаются сервитуты:

Характеристики участка сервитута №1:

- Условный номер участка сервитута – С 1
- Площадь участка сервитута – 1651 кв.м
- Цель установления сервитута – размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (в соответствии с ЗК РФ Статья 39.23)

Характеристики участка сервитута №2:

- Условный номер участка сервитута – С 2
- Площадь участка сервитута – 574 кв.м
- Цель установления сервитута – размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (в соответствии с ЗК РФ Статья 39.23)

Характеристики участка на который устанавливается сервитут (С1 и С2):

- Кадастровый номер: 61:46:0012501:99
- Площадь – 555 511,38 кв. м
- Местоположение (адрес): Ростовская область, г. Батайск, в пределах городской черты
- Категория земель: Категория не установлена
- Разрешенное использование: –
- Земельный участок расположен в территориальной зоне объектов железнодорожного транспорта (И.2)

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|-------------|------|---------|------|------|---------|------|---------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам.инв. № | | | | | | | 40-2023-ПМ-ПЗ | Лист |
| | | | Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата | 3 | |

Федотов А.А.

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.


Виды разрешённого использования образуемых земельных участков:

- З.У. №1 – Лёгкая промышленность
- З.У. №2 – Склады
- З.У. №3 – Земельные участки (территории) общего пользования
- З.У. №4 – Земельные участки (территории) общего пользования

“Лёгкая промышленность” (код 6.3) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).

“Склады” (код 6.9) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).

“Земельные участки (территории) общего пользования” (код 12.0) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1), и также является основным для всех территориальных зон г. Батайска.

| | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|---|------|---------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | | | | | Взам.инв. № |
| | | | | | | |
| Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата | 40-2023-ПМ-ПЗ |
| | | | |  | | Лист |
| | | | | | | 4 |


Формат А1

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №1

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 16.17 | 408136.56 | 2207019.60 |
| 2 | 35.47 | 408150.33 | 2207028.07 |
| 3 | 11.90 | 408153.17 | 2207063.43 |
| 4 | 26.31 | 408161.85 | 2207071.58 |
| 5 | 10.60 | 408181.02 | 2207089.59 |
| 6 | 0.33 | 408179.82 | 2207100.13 |
| 7 | 21.04 | 408179.78 | 2207100.46 |
| 8 | 26.28 | 408158.76 | 2207099.69 |
| 9 | 15.10 | 408155.81 | 2207125.80 |
| 10 | 38.07 | 408154.12 | 2207140.81 |
| 11 | 5.05 | 408149.84 | 2207178.64 |
| 12 | 79.73 | 408144.81 | 2207178.22 |
| 13 | 10.46 | 408065.21 | 2207173.74 |
| 14 | 22.53 | 408066.99 | 2207163.43 |
| 15 | 30.11 | 408045.31 | 2207157.30 |
| 16 | 37.66 | 408018.05 | 2207144.52 |
| 17 | 32.84 | 407985.83 | 2207125.02 |
| 18 | 41.47 | 407957.82 | 2207107.87 |
| 19 | 6.00 | 407974.30 | 2207069.82 |
| 20 | 37.01 | 407974.02 | 2207063.83 |
| 21 | 164.46 | 407972.26 | 2207026.86 |
| 1 | | | |

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

| | | | | | | | |
|------|----------|------|------|---|------|---------------|------|
| Изм. | Кол. из. | Лист | док. | Подпись | Дата | 40-2023-ПМ-ПЗ | Лист |
| | | | |  | | | 5 |


Федотов А.А.

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №2

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 67.96 | 408260.11 | 2207035.31 |
| 2 | 51.56 | 408255.08 | 2207103.08 |
| 3 | 4.31 | 408203.56 | 2207101.06 |
| 4 | 26.03 | 408201.13 | 2207097.51 |
| 5 | 33.15 | 408182.15 | 2207079.68 |
| 6 | 7.53 | 408161.41 | 2207053.82 |
| 7 | 10.36 | 408160.92 | 2207046.30 |
| 8 | 99.86 | 408160.25 | 2207035.96 |
| 1 | | | |

Каталог координат характерных точек части земельного участка, переходящей в землю муниципальной неразграниченной собственности

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 26.03 | 408182.15 | 2207079.68 |
| 2 | 4.31 | 408201.13 | 2207097.51 |
| 3 | 23.76 | 408203.56 | 2207101.06 |
| 4 | 20.58 | 408179.82 | 2207100.13 |
| 1 | | | |


| | | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|---|------|---------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | | | | | Взам. инв. № | |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол. из. | Лист | док. | Подпись | Дата | 40-2023-ПМ-ПЗ | Лист |
| | | | |  | | | 6 |

Федотов А.А.

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №3

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 11.80 | 408376.90 | 2207117.66 |
| 2 | 0.03 | 408388.69 | 2207118.05 |
| 3 | 50.80 | 408388.69 | 2207118.08 |
| 4 | 0.03 | 408386.36 | 2207168.83 |
| 5 | 11.20 | 408386.36 | 2207168.86 |
| 6 | 50.01 | 408375.23 | 2207167.64 |
| 1 | | | |
| | | | |

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

| | | | | | | | |
|------|---------|------|------|---|------|---------------|------|
| Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата | 40-2023-ПМ-ПЗ | Лист |
| | | | |  | | | 7 |

Федотов А.А.

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №4

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 28.39 | 408157.18 | 2207007.65 |
| 2 | 0.10 | 408160.19 | 2207035.88 |
| 3 | 10.36 | 408160.25 | 2207035.96 |
| 4 | 7.53 | 408160.92 | 2207046.30 |
| 5 | 33.15 | 408161.41 | 2207053.82 |
| 6 | 26.03 | 408182.15 | 2207079.68 |
| 7 | 4.31 | 408201.13 | 2207097.51 |
| 8 | 0.32 | 408203.56 | 2207101.06 |
| 9 | 10.99 | 408203.74 | 2207101.33 |
| 10 | 12.99 | 408192.76 | 2207100.93 |
| 11 | 0.33 | 408179.78 | 2207100.46 |
| 12 | 10.60 | 408179.82 | 2207100.13 |
| 13 | 26.31 | 408181.02 | 2207089.59 |
| 14 | 11.90 | 408161.85 | 2207071.58 |
| 15 | 35.47 | 408153.17 | 2207063.43 |
| 16 | 16.17 | 408150.33 | 2207028.07 |
| 17 | 164.46 | 408136.56 | 2207019.60 |
| 18 | 70.41 | 407972.26 | 2207026.86 |
| 19 | 25.42 | 407901.92 | 2207029.97 |
| 20 | 17.59 | 407876.50 | 2207029.73 |
| 21 | 31.87 | 407858.92 | 2207029.09 |
| 22 | 2.24 | 407827.05 | 2207029.00 |
| 23 | 76.02 | 407825.07 | 2207027.95 |
| 24 | 10.50 | 407900.51 | 2207018.60 |
| 25 | 18.47 | 407910.93 | 2207017.31 |
| 26 | 228.02 | 407929.39 | 2207017.92 |
| 1 | | | |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|------|---|------|
| Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата |
| | | | |  | |

40-2023-ПМ-ПЗ

Лист

8

Формат А4


Каталог координат характерных точек
участка публичного сервитута №1 (С1)

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 12.58 | 408203.74 | 2207101.33 |
| 2 | 174.05 | 408214.97 | 2207107.00 |
| 3 | 4.35 | 408388.89 | 2207113.71 |
| 4 | 11.80 | 408388.69 | 2207118.05 |
| 5 | 9.62 | 408376.90 | 2207117.66 |
| 6 | 12.89 | 408376.58 | 2207127.28 |
| 7 | 173.30 | 408365.43 | 2207120.81 |
| 8 | 13.22 | 408192.25 | 2207114.13 |
| 9 | 10.99 | 408192.76 | 2207100.93 |
| 1 | | | |

Каталог координат характерных точек
участка публичного сервитута №2 (С2)

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 26.04 | 408386.36 | 2207168.86 |
| 2 | 20.53 | 408385.16 | 2207194.87 |
| 3 | 17.01 | 408390.82 | 2207214.61 |
| 4 | 16.40 | 408375.97 | 2207222.89 |
| 5 | 8.12 | 408376.71 | 2207206.51 |
| 6 | 4.95 | 408378.13 | 2207198.52 |
| 7 | 27.76 | 408374.30 | 2207195.38 |
| 8 | 11.20 | 408375.23 | 2207167.64 |
| 1 | | | |

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

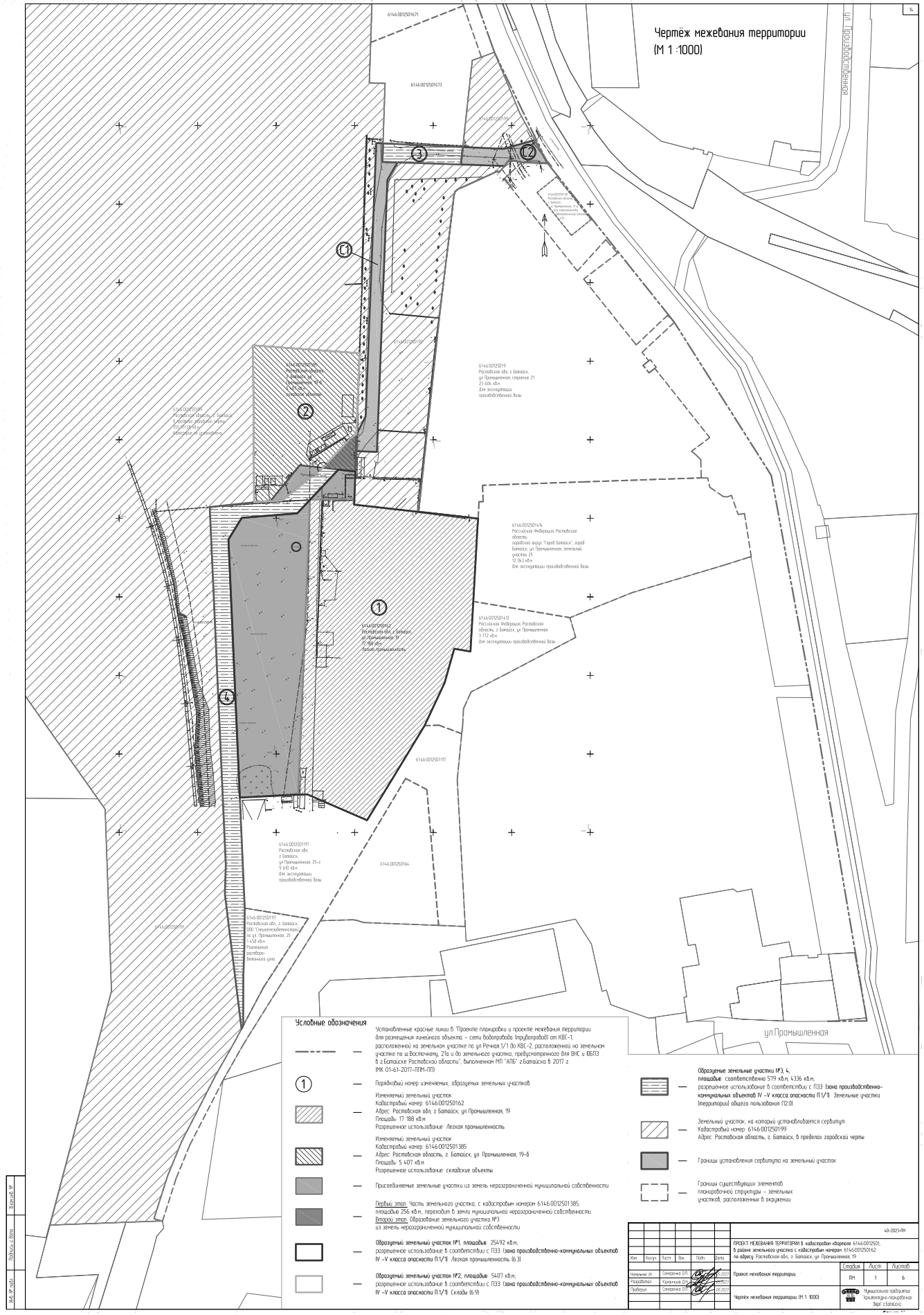
| | | | | | |
|------|----------|------|------|---|------|
| Изм. | Кол. из. | Лист | док. | Подпись | Дата |
| | | | |  | |

40-2023-ПМ-ПЗ

Лист

9

Федотов А.А.



Чертеж межевания территории
(М 1:1000)

- Условные обозначения**
- Установленные красные линии в Проекте планировки и проекте межевания территории для размещения линейных объектов - сети водопровода (протяжкой от №6-1, расположенной на земельном участке по ул. Речная 1/1 до №8-2, расположенной на земельном участке по в.восточной, 21а и до земельного участка, принадлежащего в/д ВК и ВБГЗ в г.Батайске Ростовской области, Выявление МП "А/Б" в Батайске в 2017 г. ИК 01-61-2017-0194-010)
 - Порядковый номер изменения, образующий земельный участок
 - Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер: 6146.001250162
Адрес: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Промышленная, 19
Площадь: 17 188 кв.м.
Разрешенное использование: Лесная промышленность
 - Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер: 6146.0012501365
Адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 19-Б
Площадь: 5 407 кв.м.
Разрешенное использование: складские объекты
 - Предоставление земельных участков из земель неразграниченной муниципальной собственности
 - Плотный затоп. Часть земельного участка, с кадастровым номером 6146.0012501365, площадью 256 кв.м, переходя в земли муниципальной неразграниченной собственности. Второй этап. Образование земельного участка №3 из земель неразграниченной муниципальной собственности
 - Образующий земельный участок №1, площадью 25492 кв.м, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона производственно-консервных объектов IV - V класса опасности П/У/В) Лесная промышленность (6.9)
 - Образующий земельный участок №2, площадью 5407 кв.м, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона производственно-консервных объектов IV - V класса опасности П/У/В) Склады (6.9)

- Образующий земельный участок №3, с площадью, соответствующей 579 кв.м, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона производственно-консервных объектов IV - V класса опасности П/У/В) Земельный участок (территория) общего пользования (12.0)
- Земельный участок, на который устанавливается сервитут
Кадастровый номер: 614-6-001250199
Адрес: Ростовская область, г. Батайск, в границах городской черты
- Границы установления сервитута на земельный участок
- Границы существующих элементов планировочной структуры - земельных участков, расположенных в окружении

| | | | | | |
|---|----------------------|---------|------------|------|-------|
| 46-003-011 | | | | | |
| ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом округе 6146.0012501, в границе земельного участка с кадастровым номером 6146.001250162 на адресу Ростовской обл., г. Батайск, ул. Промышленная 19 | | | | | |
| Проект межевания территории | | | | | |
| № п/п | Инициатор | Масштаб | Дата | Лист | Всего |
| 1 | Специальный заказчик | 1:1000 | 10.09.2022 | 1 | 6 |
| Чертеж межевания территории М 1:1000 | | | | | |
| | | | | | |

Чертёж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №1 (М 1:1000)

Фрагмент плана кадастрового картогла (https://pkk.gosstrfz.ru)

Измененный земельный участок
Кадастровый номер 6146.007250162
Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19
Площадь: 17188 кв.м
Разрешение использования: Лесная промышленность

Условные обозначения

- Измененный земельный участок
- Кадастровый номер 6146.007250162
- Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19
- Площадь: 17188 кв.м
- Разрешение использования: Лесная промышленность
- Присвоенные земельные участки, площадью 7937 кв.м, 367 кв.м из земель нераспределенной муниципальной собственности
- образуемый земельный участок №1, площадью 25492 кв.м, разрешение использования в соответствии с ПЗЗ
- **Зона производственно-коммерческих объектов**
- IV –У класса опасности П1/1) Лесная промышленность
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Категория земель (адрес): Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19
- Номер характерных точек образуемого земельного участка
- Порядковый номер образуемого земельного участка

Характеристики образуемого земельного участка №1

- Условный номер земельного участка – 34 1
- Площадь – 25492 кв.м
- **Образован:**
 - путем перераспределения измененного земельного участка №1 6146.007250162 площадью 17188 кв.м
 - за счет земельных участков (присоединены) площадью 7937 кв.м, 367 кв.м, из состава земель нераспределенной муниципальной собственности
- **Местоположение (адрес):** Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19
- **Вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ (зона производственно- коммерческих объектов IV –У класса опасности П1/1) /Лесная промышленность**
- Категория земель –Земли населенных пунктов
- Земельный участок расположен в территориальной зоне производственно-коммерческих объектов IV –У класса опасности П1/1)

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №1

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 86.17 | 408136.56 | 2207019.60 |
| 2 | 354.7 | 408195.33 | 2207028.07 |
| 3 | 1190 | 408153.17 | 2207063.43 |
| 4 | 26.31 | 408161.85 | 2207071.58 |
| 5 | 10.60 | 408191.02 | 2207089.59 |
| 6 | 0.33 | 408179.82 | 2207100.13 |
| 7 | 27.04 | 408179.18 | 2207100.46 |
| 8 | 26.28 | 408158.76 | 2207099.69 |
| 9 | 55.80 | 408155.81 | 2207125.80 |
| 10 | 38.07 | 408154.12 | 2207140.81 |
| 11 | 5.05 | 408149.84 | 2207178.64 |
| 12 | 79.73 | 408144.81 | 2207178.22 |
| 13 | 10.46 | 408065.21 | 2207173.74 |
| 14 | 22.53 | 408086.99 | 2207183.43 |
| 15 | 30.71 | 408045.31 | 2207157.30 |
| 16 | 37.66 | 408076.05 | 2207144.52 |
| 17 | 32.84 | 407986.83 | 2207125.02 |
| 18 | 414.7 | 407957.82 | 2207107.87 |
| 19 | 6.00 | 407974.30 | 2207089.82 |
| 20 | 17.01 | 407974.02 | 2207063.83 |
| 21 | 164.46 | 407972.26 | 2207026.86 |

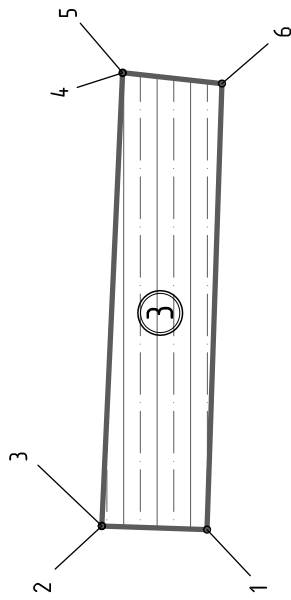
Примечание:
1. Лесная промышленность (код 63) – основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммерческих объектов IV –У класса опасности П1/1

| | | | | | |
|-------|------------------|----------------|--------|------|--------|
| № п/п | Ф.И.О. н.п. | Подпись и дата | Листов | Лист | Листов |
| 1 | Серегина О.П. | 2023.09.07 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | Колесникова Д.П. | 2023.09.07 | 1 | 2 | 2 |
| 3 | Трещина Т.В. | 2023.09.07 | 1 | 1 | 1 |

Проект межевания территории
Участков, образуемых с изменением границ образуемого земельного участка (М 1:1000)
Арх.: Э.С.Соловьев

| Чертёж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №2 (М 1:500) | | Фрагмент плана кадастрового картола (https://rkc.gosreestr.ru) | | Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №2 | | | |
|---|--|---|---|---|----------------|-----------|---|
| <p>Условные обозначения</p> <p>Изменяемый земельный участок Кадастровый номер 6146-0072501-385 Адрес: Республика Беларусь, г. Батаяск ул. Промышленная, 19-б Площадь 5407 кв.м</p> <p>Разрешенное использование: складские объекты</p> <p>Присоединяемый земельный участок из земель неразграниченной муниципальной собственности, площадью 256 кв.м</p> <p>Первый этап. Часть земельного участка, с кадастровым номером 6146-0072501-385, площадью 256 кв.м, переходит в земли муниципальной неразграниченной собственности Второго этапа. Образование земельного участка №2 из земель неразграниченной муниципальной собственности</p> <p>Образный земельный участок №2, площадью 5407 кв.м; разрешенное использование в соответствии с ПБЗ IV –У класса опасности П1/1/1 Склады</p> <p>Номера характерных точек образуемого земельного участка</p> <p>Порядковый номер образуемого земельного участка</p> <p>Номера характерных точек части земельного участка, переходящей в земли муниципальной неразграниченной собственности</p> <p>Порядковый номер части земельного участка, переходящей в земли муниципальной неразграниченной собственности</p> | | <p>Изменяемый земельный участок</p> <p>Характеристики образуемого земельного участка №2:</p> <ul style="list-style-type: none"> Условный номер земельного участка – 39 2 Площадь – 5407 кв.м Образован: <ul style="list-style-type: none"> путем перераспределения земельного участка КН 6146-0072501-385 площадью 5407 кв.м за счет земельного участка (присоединяемой) площадью 256 кв.м, из состава земель неразграниченной муниципальной собственности за счет части земельного участка с кадастровым номером 6146-0072501-385, площадью 256 кв.м, переходящей в земли муниципальной неразграниченной собственности. Местоположение (адрес): Республика Беларусь, г. Батаяск, ул. Промышленная, 19-б Вид разрешенного использования в соответствии с ПБЗ IV –У класса опасности – коммунальных объектов IV –У класса опасности П1/1/1 Склады Категория земель: Земли населенных пунктов Земельный участок расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –У класса опасности П1/1 | <p>Примечание</p> <p>1. "Склады" (код 6 9) – особый вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –У класса опасности П1/1</p> | Номера точек | Y – координаты | | |
| | | | | 1 | 2 | 220709531 | 4 |
| | | | | 2 | 3 | 40822356 | 3 |
| | | | | 3 | 4 | 40822356 | 3 |
| | | | | 4 | 5 | 40822356 | 3 |
| | | | | 5 | 6 | 40822356 | 3 |
| | | | | 6 | 7 | 40822356 | 3 |
| | | | | 7 | 8 | 40822356 | 3 |

Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №3 (М 1:500)



Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №3

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 1180 | 4.08376.90 | 2207117.66 |
| 2 | 0.03 | 4.08388.69 | 2207118.05 |
| 3 | 50.80 | 4.08388.69 | 2207118.08 |
| 4 | 0.03 | 4.08386.36 | 2207168.83 |
| 5 | 11.20 | 4.08386.36 | 2207168.86 |
| 6 | 50.01 | 4.08375.23 | 2207167.64 |
| 1 | | | |

Характеристики образуемого земельного участка №3:

- Условный номер земельного участка – ЗУ 3
- Площадь – 579 кв.м
- Образован из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Вид разрешенного использования * Земельные участки (территории) общего пользования*
- Категория земель Земли населенных пунктов.
- Земельный участок расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –У класса опасности П1/1

Условные обозначения

- образуемый земельный участок №3 площадью 579 кв.м; разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (Зона производственно-коммунальных объектов IV –У класса опасности П1/1) - земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Номера характерных точек образуемого земельного участка
- Порядковый номер образуемого земельного участка

Примечание.

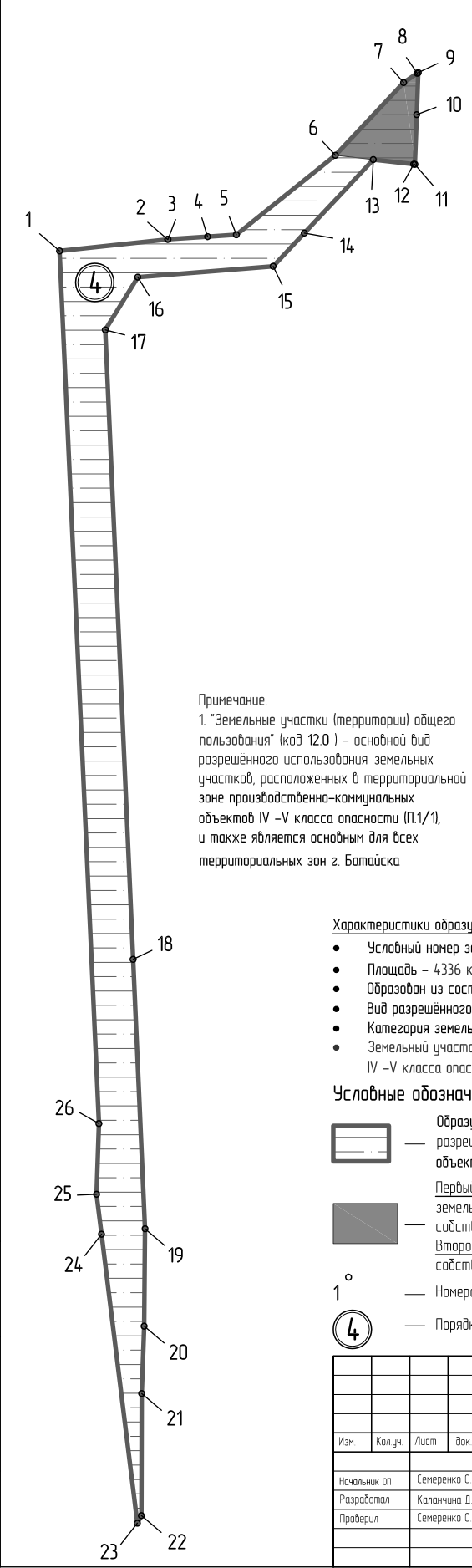
1. "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) – основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –У класса опасности (П1/1), и также является основным для всех территориальных зон г. Батайска

| | |
|----------------|--|
| Инд. № подл. | |
| Подпись и дата | |
| Взам.инд. № | |

| | | | | | | | | |
|--|-------------|----------|---------------|---------------|---------------|------------|------|--------|
| Изм. | Колуч. | Лист | Вкл. | Подп. | Дата | 49-2023-ПМ | | |
| Начальник ОП | Разработчик | Проверил | Семерева О.П. | Калачина О.У. | Семерева О.П. | 06.2023 | | |
| ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 6146.0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 6146.001250162 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Прочайменная, 19 | | | | | | 49-2023-ПМ | | |
| Проект межевания территории | | | | | | Слободя | Лист | Листов |
| | | | | | | ПМ | 4 | |
| Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №3 (М 1:500) | | | | | | | | |

Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №4 (М 1:1000)

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №4



Примечание.
1. "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) – основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1), и также является основным для всех территориальных зон г. Батайска

| Номера точек | Описание | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 28.39 | 408157.18 | 2207007.65 |
| 2 | 0.10 | 408160.19 | 2207035.88 |
| 3 | 10.36 | 408160.25 | 2207035.96 |
| 4 | 7.53 | 408160.92 | 2207046.30 |
| 5 | 33.15 | 408161.41 | 2207053.82 |
| 6 | 26.03 | 408182.15 | 2207079.68 |
| 7 | 4.31 | 408201.13 | 2207097.51 |
| 8 | 0.32 | 408203.56 | 2207101.06 |
| 9 | 10.99 | 408203.74 | 2207101.33 |
| 10 | 12.99 | 408192.76 | 2207100.93 |
| 11 | 0.33 | 408179.78 | 2207100.46 |
| 12 | 10.60 | 408179.82 | 2207100.13 |
| 13 | 26.31 | 408181.02 | 2207089.59 |
| 14 | 11.90 | 408161.85 | 2207071.58 |
| 15 | 35.47 | 408153.17 | 2207063.43 |
| 16 | 16.17 | 408150.33 | 2207028.07 |
| 17 | 164.46 | 408136.56 | 2207019.60 |
| 18 | 70.41 | 407972.26 | 2207026.86 |
| 19 | 25.42 | 407901.92 | 2207029.97 |
| 20 | 17.59 | 407876.50 | 2207029.73 |
| 21 | 31.87 | 407858.92 | 2207029.09 |
| 22 | 2.24 | 407827.05 | 2207029.00 |
| 23 | 76.02 | 407825.07 | 2207027.95 |
| 24 | 10.50 | 407900.51 | 2207018.60 |
| 25 | 18.47 | 407910.93 | 2207017.31 |
| 26 | 228.02 | 407929.39 | 2207017.92 |
| 1 | | | |

Характеристики образуемого земельного участка №4:

- Условный номер земельного участка – ЗУ 4
- Площадь – 4336 кв.м
- Образован из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Вид разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования"
- Категория земель: Земли населенных пунктов.
- Земельный участок расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности П.1/1

Условные обозначения

Образуемый земельный участок №4 площадью 4336 кв.м;

— разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности П.1/1): Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Первый этап. Земельный участок, площадью 256 кв.м, отсоединяемый из площади изменяемого земельного участка №2 (6146-0012501385) в земли муниципальной неразграниченной собственности

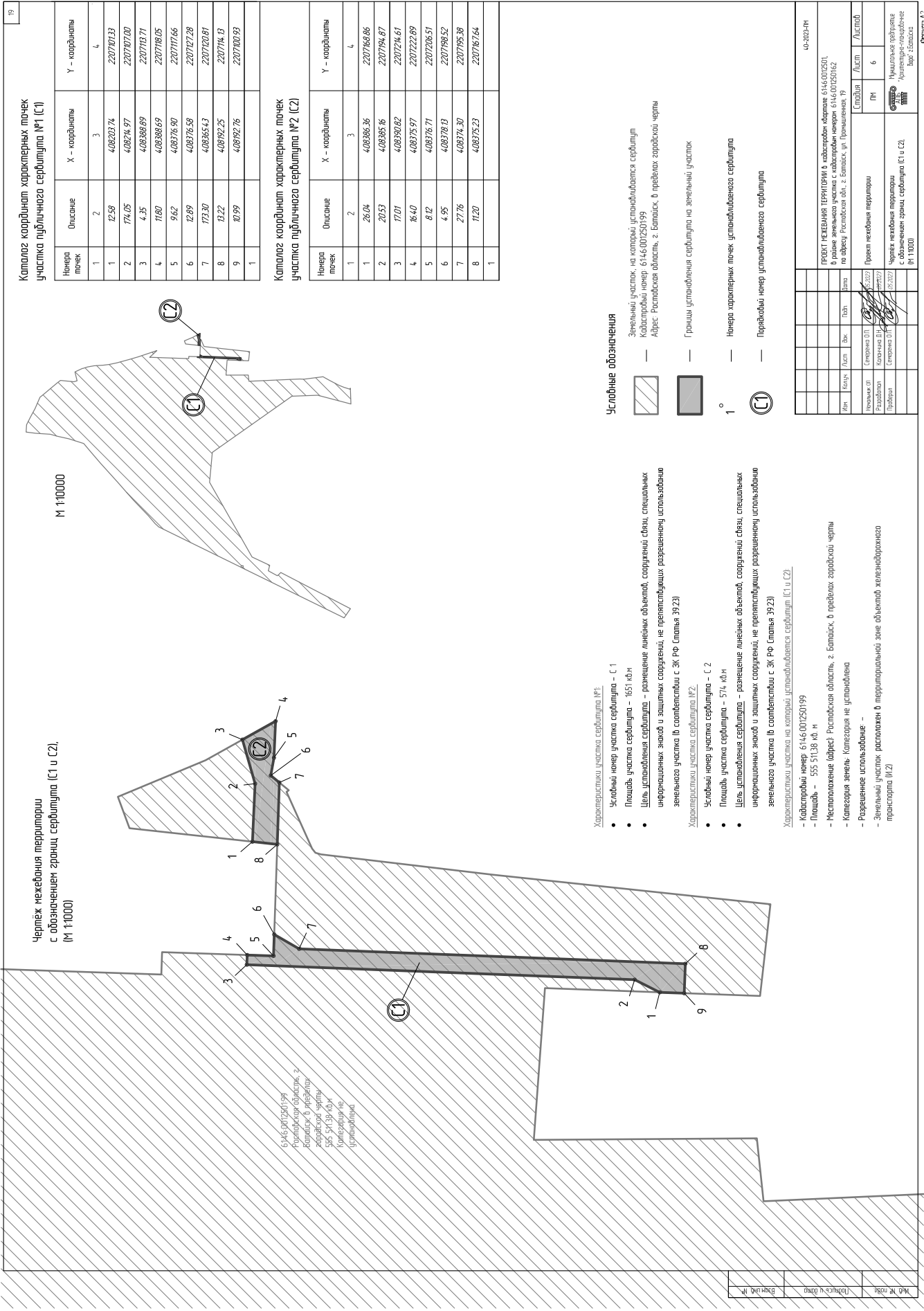
Второй этап. Образование земельного участка №4 из земель неразграниченной муниципальной собственности

1 ° — Номера характерных точек образуемого земельного участка

④ — Порядковый номер образуемого земельного участка

| | | |
|--------------|----------------|------------|
| Имя, № табл. | Подпись и дата | Взаимный № |
| | | |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|-----------------------|---------|--|------|--------|
| | | | | | | 40-2023-ПМ | | |
| | | | | | | ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 6146-0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 6146-001250162 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная, 19 | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | Вок. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ПМ | 5 | |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. | | | <i>Семеренко О.П.</i> | 05.2023 | Проект межевания территории | | |
| Разработал | Каланчина Д.Н. | | | <i>Каланчина Д.Н.</i> | 05.2023 | Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №4 (М 1:1000) | | |
| Проверил | Семеренко О.П. | | | <i>Семеренко О.П.</i> | 05.2023 | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | | |



Каталог координат характерных точек участка публичного сервитута №1 (С1)

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 258 | 40820374 | 22070033 |
| 2 | 174.05 | 408274.97 | 22070070 |
| 3 | 4.35 | 40838889 | 22070371 |
| 4 | 1180 | 40838869 | 22070805 |
| 5 | 962 | 408376.90 | 22071166 |
| 6 | 289 | 408376.58 | 22072228 |
| 7 | 173.30 | 408365.43 | 22072081 |
| 8 | 822 | 408192.25 | 220714.83 |
| 9 | 8099 | 408192.76 | 22070083 |

Каталог координат характерных точек участка публичного сервитута №2 (С2)

| Номера точек | Описание | X - координаты | Y - координаты |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 26.04 | 408386.36 | 220768.06 |
| 2 | 20.53 | 408385.86 | 2207194.87 |
| 3 | 17.01 | 408390.82 | 2207274.61 |
| 4 | 86.40 | 408378.97 | 2207222.89 |
| 5 | 8.12 | 408378.71 | 2207286.51 |
| 6 | 4.95 | 408378.83 | 2207199.52 |
| 7 | 27.76 | 408374.30 | 2207199.38 |
| 8 | 11.20 | 408375.23 | 2207167.64 |

- Характеристики участка сервитута №1**
- Условный номер участка сервитута - С 1
 - Площадь участка сервитута - 651 кв.м
 - Цель установления сервитута - размещение линейных объектов, служебной связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих использованию земельного участка (в соответствии с ЖК РФ Статья 39.2)
- Характеристики участка сервитута №2**
- Условный номер участка сервитута - С 2
 - Площадь участка сервитута - 574 кв.м
 - Цель установления сервитута - размещение линейных объектов, служебной связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих использованию земельного участка (в соответствии с ЖК РФ Статья 39.2)

Условные обозначения

- Зеленый участок, на который устанавливается сервитут
- Кадастровый номер 6146.001250199
- Адрес Ростовская область, г. Батайск, в пределах городской черты
- Границы установления сервитута на земельный участок
- Номера характерных точек установления сервитута
- Порядковый номер устанавливаемого сервитута

| Зем. Кодек. | Лист | Вкл. | Лист | Вкл. | Лист | Листов |
|----------------|------|------|------|------|------|--------|
| 6146.001250199 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6146.001250199 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6146.001250199 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 04.09.2023 № 2435

г. Батайск

**Об утверждении проекта планировки и проекта
межевания территории в районе ул. Дружной**

Принимая во внимание заявление Клименко С.В., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в редакции от 27.10.2021 №158), с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений от 22.08.2023, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Утвердить основную часть выполнения проекта планировки и проекта межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125», в составе:

- 1.1. Том 1 - проект планировки территории, основная часть, согласно приложению №1;
- 1.2. Том 3 - проект межевания территории, основная часть, согласно приложению №2;
(находятся на хранении в Управлении по архитектуре и градостроительству города Батайска).

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

**Глава Администрации
города Батайска**

Р.П. Волошин

**Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска**

| СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------|------|
| № п/п | Наименование разделов. | Вид/масштаб | Стр. |
| | Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая) | Графические материалы | |
| | Том I. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка. | Пояснительная записка | |
| 1. | Общие положения | | 3 |
| а) | Установление красных линий | | 5 |
| б) | Плотность и параметры застройки территории | | 7 |
| в) | Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения | | 10 |
| г) | Сведения об объектах общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки | | 10 |
| д) | Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки | | 12 |
| е) | Объекты, включённые в программы комплексного развития территории | | 20 |
| ж) | Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки | | 22 |
| з) | Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки | | 24 |
| и) | Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры | | 26 |
| к) | Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры | | 26 |
| л) | Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры | | 26 |
| 2. | Положения об этапах планируемого развития территории | | 27 |
| 2.1 | Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения | | 27 |
| 2.2 | Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки | | 27 |
| 2.3 | Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки | | 28 |
| 2.4 | Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки | | 28 |
| 3. | Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры | | 29 |
| 4. | Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории | | 30 |
| | Графическая часть материалов основной части проекта планировки | | |
| | Чертеж красных линий | М 1:1000 | |
| | Чертеж планировки территории | М 1:1000 | |

1. Общие положения.

Проект планировки и проект межевания территории для объекта «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125» разработан ООО «Правила проекта».

Заказчиком работ является ИП Клименко С.В.

Подрядчиком является Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта» (ООО «Правила проекта»).

Источником финансирования являются собственные средства Заказчика.

Проектные решения, принятые в рамках данной работы, соответствуют требованиям законодательных, нормативных актов, регламентов, градостроительной документации и других документов, приведённых ниже:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 7.12.2019);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
- Областного закона Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
- Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждённых решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:
 - решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
 - решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;
- СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 N9;
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- Постановления 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»;
 - СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02—84*) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03—85*) «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
 - СНиП 3.05.03-85 «Тепловые сети»;
 - СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
 - СП 62.133302011 (актуализированная редакция СНиП 42.01-2002) «Газораспределительные системы»;
 - РДС 30—201—98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

При разработке проекта планировки была использована топографическая подоснова М 1:500 в системе координат МСК-61, выполненная в 2022 году.

Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Она ограничена:

- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125 (территория общего пользования);

- с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1305, часть которого также занимается проектом, и кадастровым участком 61:46:0010502:1311, представляющим сройной территорию общего пользования (ул. Дружная);
- с запада: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1123, часть которого входит в территорию проектирования;
- с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2342 и 61:46:0010502:2343, предназначенными соответственно для строительства II и III очереди микрорайона «Пульс».

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Рельеф территории проектирования спокойный.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90 проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- зона специализированной общественной застройки (общеобразовательная организация).

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утвержденными решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованными в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53 проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.3 – зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами;

Территория проектирования находится под влиянием нескольких зон с особыми условиями использования территории:

ЗООУИТ61:00-6.1282 - охранный зона транспорта;

зона охраны искусственных объектов;

приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6);

ЗООУИТ61:00-6.1280 - охранный зона транспорта;

зона охраны искусственных объектов;

приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3);

ЗООУИТ61:00-6.1373 - иная зона с особыми условиями использования территории; иные зоны с особыми условиями использования территории; границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

а) Установление красных линий.

Территория проектирования является структурным элементом крупного жилого микрорайона многоэтажной жилой застройки (часть которого в настоящее время строится) и наделяется рядом различных функций:

- зона размещения многоэтажной жилой застройки;

- зона размещения общеобразовательного учреждения на 1250 мест;

- зона размещения дошкольного образовательного учреждения на 83 места;

- зона размещения центра общественного обслуживания жилого района, включающего спортивно-рекреационную зону;

- зона пешеходного бульвара (территория общего пользования).

С целью установления границ территории проектируемой жилой группы и в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» и «Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 N9» устанавливаются красные линии.

Красные линии устанавливаются с учётом вычленения территорий общего пользования: улично-дорожной сети, пешеходного бульвара. Территория общественного центра, которая также будет являться территорией общего пользования, всё же ограничивается от улично-дорожной сети красными линиями, т.к. нуждается в обособлении для размещения на ней коммерческих объектов.

Перечень координат характерных точек красных линий приведён ниже.

Таблица 1

| Перечень координат характерных точек красных линий | | | | |
|--|------------|--------------|--------|------------|
| № | X | Y | Длина | Угол |
| 1 | 410 878,88 | 2 204 622,72 | 87,24 | 093°15'57» |
| 2 | 410 873,91 | 2 204 709,82 | 128,17 | 093°15'38» |
| 3 | 410 866,62 | 2 204 837,78 | 61,47 | 180°14'32» |
| 4 | 410 805,15 | 2 204 837,52 | 88,98 | 180°14'41» |
| 5 | 410 716,17 | 2 204 837,14 | 155,32 | 180°16'36» |
| 6 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | 80,04 | 180°16'19» |
| 7 | 410 480,81 | 2 204 836,01 | 111,27 | 270°40'28» |
| 8 | 410 482,12 | 2 204 724,75 | 70,92 | 000°15'02» |
| 9 | 410 553,04 | 2 204 725,06 | 103,52 | 270°05'59» |
| 10 | 410 553,22 | 2 204 621,54 | 10,20 | 000°13'29» |
| 11 | 410 563,42 | 2 204 621,58 | 152,70 | 000°13'30» |
| 12 | 410 716,12 | 2 204 622,18 | 162,76 | 000°11'24» |
| 1 | 410 878,88 | 2 204 622,72 | | |
| № | X | Y | Длина | Угол |
| 1 | 410 865,51 | 2 204 857,35 | 152,67 | 180°13'58» |
| 2 | 410 712,84 | 2 204 856,73 | 152,23 | 180°14'14» |
| 3 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | 80,03 | 180°13'45» |
| 4 | 410 480,58 | 2 204 855,78 | 209,62 | 090°40'30» |
| 5 | 410 478,11 | 2 205 065,39 | 80,00 | 000°14'37» |
| 6 | 410 558,11 | 2 205 065,73 | | |

В составе графической части основных положений проекта «Чертёж красных линий» М 1:500 выделен в самостоятельный чертёж (отдельно от «Чертежа планировки территории»). Перечень координат характерных точек красных линий является неотъемлемой частью указанного чертежа.

б) Плотность и параметры застройки территории.

Плотность застройки жилой зоны была принята в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования

муниципального образования «Город Батайска»;

При определении проектной плотности застройки были учтены: установленное Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утверждённым решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90, функциональное зонирование территории, тип и этажность планируемой к размещению застройки, планировочные и композиционные особенности застройки прилегающей территории, природно-климатические и другие местные условия.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждённым решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованным в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53 территориальная зона Ж.3, в которой преимущественно расположена территория проектирования, выделена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Площадь застройки планируемых к размещению многоэтажных объектов жилого назначения составляет 5710 кв.м; их общая площадь составляет 38000 кв.м.

При площади зоны жилой застройки 4,3005 га коэффициент использования территории составит 8,84 тыс кв.м/га.

Таблица 2

| Основные показатели площади планируемой застройки | | | | | |
|--|------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|
| Номер секции согласно Чертежу планировки территории | Этажность секций | Площадь застройки (кв.м) | Общая площадь Секций (кв.м) | Площадь квартир (кв.м) | Жилая площадь (кв.м) |
| Многоэтажные односекционные дома (I этап строительства) | | | | | |
| 1 | 9 | 800 | 3910 | | |
| 2 | 14 | 890 | 6440 | | |
| 3 | 10 | 800 | 4200 | | |
| 4 | 14 | 810 | 7170 | | |
| 5 | 17 | 810 | 7170 | | |
| 6 | 12 | 800 | 5200 | | |
| 7 | 9 | 800 | 3910 | | |
| ИТОГО: | | 5710 | 38000 | | |

Коэффициент использования территории составляет 8,84 тыс. кв.м/га

С учётом магазина непродовольственных товаров (его площадь застройки 1033 кв.м), расположенного на территории квартала, коэффициент застройки территории составит 15,68 %, что не превышает максимального процента застройки для вида использования 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» в территориальной зоне Ж.3.

Средняя этажность 12,5 этажей.

Таблица 3

| Параметры застройки территории | | | |
|--|--|--------------|------------|
| № п/п | Наименование параметров | Единица изм. | Показатель |
| 1. | Площадь территории проектирования | га | 10,7547 |
| Территория жилого квартала | | | |
| 1. | Площадь территории жилого квартала | га | 4,3005 |
| 2. | Площадь застройки | тыс. кв.м | 6,743* |
| 3. | Общая площадь размещаемых объектов жилого назначения | тыс. кв.м | 38,000 |
| 4. | Средняя этажность застройки | этажей | 12,5 |
| 5. | Коэффициент застройки территории | % | 15,68 |
| 6. | Коэффициент использования территории | тыс. кв.м/га | 8,84 |
| 7. | Расчётная норма жилищной обеспеченности | кв.м | 40 |
| 8. | Площадь квартир | кв.м | - |
| 9. | Расчётное число жителей | человек | 950 |
| 10. | Расчётная плотность населения | чел./га | 221 |
| Территория общеобразовательного учреждения | | | |
| 1. | Площадь территории общеобр. учр. | га | 3,000 |
| 2. | Площадь застройки | тыс. кв.м | 3,925 |
| 3. | Общая площадь размещаемых объектов | тыс. кв.м | 11,775 |
| 4. | Средняя этажность застройки | этажей | 3 |
| 5. | Коэффициент застройки территории | % | 13,08 |
| 6. | Коэффициент использования территории | тыс. кв.м/га | 3,93 |
| 7. | Расчётное число мест | мест | 1250 |
| Территория дошкольного образовательного учреждения | | | |
| 1. | Площадь территории ДОУ | га | 0,3675 |
| 2. | Площадь застройки | тыс. кв.м | 0,427 |
| 3. | Общая площадь размещаемых объектов | тыс. кв.м | 0,854 |

| | | | |
|---|--|--------------|-----------------|
| 4. | Средняя этажность застройки | этажей | 2 |
| 5. | Коэффициент застройки территории | % | 11,62 |
| 6. | Коэффициент использования территории | тыс. кв.м/га | 2,32 |
| 7. | Расчётное число мест | мест | 68* |
| Территория общественного центра | | | |
| 1. | Площадь территории общ. центра | га | 1,6302 |
| 2. | Площадь застройки В т.ч. существующей | тыс. кв.м | 3, 500 0,121 |
| 3. | Общая площадь размещаемых объектов | тыс. кв.м | 4,540 |
| 4. | Средняя этажность застройки | этажей | 1, |
| 5. | Коэффициент застройки территории | % | 21,47 |
| 6. | Коэффициент использования территории | тыс. кв.м/га | 2,86 |
| Территория пешеходного бульвара (общее пользование) | | | |
| 1. | Площадь территории бульвара | га | 0,7572 |

*Проектом размещается ДОУ на 83 места.

Принятые и расчётные показатели проекта являются удовлетворительными для территориальной зоны Ж.3.

в) Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.

Проектом предлагается размещение на территории проектирования семи многоэтажных односекционных жилых домов различной этажности (9-17 этажей).

Разная высота секций преследует композиционные цели и цели обеспечения оптимальной инсоляции жилых помещений. Жилые здания имеют один общий двор, оснащённый всеми необходимыми площадками по расчёту.

Застройка в масштабах будущего жилого района будет иметь сравнительно высокую этажность и композиционно будет указывать места размещения общеобразовательного учреждения и дошкольного образовательного учреждения.

г) Сведения об объектах общественно-делового назначения, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

На территории проектирования предлагается размещение объектов общественного и социального назначения.

К размещаемым объектам общественного обслуживания 1-й степени относятся:

Общеобразовательное учреждение на 1250 мест; данное учреждение рассчитано с учётом потребностей в школьных местах не только жителей размещаемой застройки, но и всего расчётного населения, попадающего в радиус пешеходной доступности данного объекта (500 м).

При расчёте использовались материалы смежных проектов планировки и предельные параметры плотности населения для территориальной зоны Ж.3. Для расчёта потребности в школьных местах был применён норматив 180 мест на 1000 населения; для расчёта территории общеобразовательного учреждения был взят норматив 24 кв.м/место, поскольку вместимость школы превышает 1000 мест.

Размещение данного объекта не противоречит Генеральному плану городского округа «Город Батайск», утверждённому решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90, и требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждённых решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53.

Дошкольное образовательное учреждение на 83 места; его вместимость также рассчитывалась комплексно: с учётом расчётного числа жителей, попадающих в радиус обслуживания 300 метров, а также с учётом тех ДОУ, которые уже запланированы на прилегающих территориях, и покрывают своими радиусами обслуживания планируемую застройку. Для расчёта вместимости был применён норматив 71 место на 1000 населения (согласно нормативам градостроительного проектирования города Батайска). Территория ДОУ рассчитана, исходя из нормы 44 кв. м на одно место (в соответствии с Приказом от 9 июня 2022 г. N 473/пр «Об утверждении изменения N 3 к СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

К размещаемым объектам периодического обслуживания относятся:

Магазин непродовольственных товаров общей площадью 906 кв.м.

Кафе общей площадью 94 кв.м.

Диспетчерский пункт общей площадью 66 кв.м.

Некапитальное здание спортивного назначения общей площадью 358 кв.м.

Амбулаторно-поликлиническое учреждение и коммерческое здание торгового назначения площадью 1350 кв.м.

Коммерческое здание торгового назначения площадью 1350 кв.м.

Коммерческое здание торгового назначения площадью 1375 кв.м.

Коммерческое здание торгового назначения площадью 107 кв.м.

| Таблица 4 | | |
|---|---|----------------------------|
| Показатели для расчёта потребности в учреждениях повседневного обслуживания | | |
| Предприятия и учреждения повседневного обслуживания | Единица измерения | Минимальная обеспеченность |
| 1 | 2 | 3 |
| Дошкольные образовательные учреждения | мест на 1000 жителей | 71* |
| Общеобразовательные школы | мест на 1000 жителей | 180** |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения | Посещений в сутки на 10000 жит. | 181,5 |
| Продовольственные магазины | м ² торговой площади на 1000 жителей | 70 |
| Непродовольственные магазины товаров первой необходимости | м ² торговой площади на 1000 жителей | 30 |
| Аптечный пункт | объектов на жилую группу | 1 |
| Отделение банка | объектов на жилую группу | 1 |
| Отделение связи | объектов на жилую группу | 1 |
| Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.) | рабочих мест на 1000 жителей | 2 |
| Приемный пункт прачечной, химчистки | объектов на жилую группу | 1 |
| Учреждения культуры | м ² общ. площади на 1000 жителей | 50 |
| Закрытые спортивные сооружения | м ² общ. площади на 1000 жителей | 30 |
| Пункт охраны порядка | м ² общ. площ. на жилую группу | 10 |

*В соответствии с Решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска».

** В соответствии с Приказом от 9 июня 2022 г. N 473/пр «Об утверждении изменения N 3 к СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Расчёт объектов обслуживания приводится в разделе 2.7.

д) Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утверждённым решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90, предусмотрена прокладка следующих сетей по периметру территории проектирования:

- сети хозяйственно-питьевого водопровода (с южной и восточной сторон);
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации (с южной стороны);
- газопровод среднего давления (с южной и западной сторон) и проектируемая ГРП;
- проектируемые сети ливневой канализации (с восточной стороны).

В рамках проекта планировки территории был разработан «Сводный план инженерных сетей», в котором были решены вопросы взаимного расположения инженерных сетей, конструктивных частей проектируемых жилых зданий и элементов системы внутриквартальных проездов.

На данной схеме отражены проектируемые сети:

- водоснабжения;
- водоотведения (в том числе ливневой канализации);
- газоснабжения;
- электроснабжения;
- кабельной канализации сетей связи (интернет, телефон, радиовещание);
- кабельной линии 6 кВ.

Предусмотренные инженерные сети должны обеспечить ввод в эксплуатацию объектов проектируемой застройки.

Расчеты нагрузок всех видов инженерно-технического обеспечения жилых объектов, выполнены по укрупненным показателям и подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

Водоснабжение. Существующее положение.

С 1 января 2017 года в АО «Ростовводоканал» действует инвестиционная программа, утверждённая Постановлением № 73/5 от 19.12.2016 «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» г. Ростов-на-Дону».

Территория, для которой разрабатывается раздел «Водоснабжение», находится в Центральном административном районе города Батайска. Она представляет собой свободные от застройки территории, которые ограничены лишь с востока: стоянками и гаражами боксового типа, прилегающими к ул. Калинина.

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Рельеф территории проектирования спокойный. Выявленного падения в каком-либо направлении не имеет.

На территории не имеется объектов культурного наследия.

Ниже приведён расчёт потребности в расходах воды в соответствии с очередностью строительства.

Таблица 5

| Расчёт водопотребления | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------|------------|
| № п.п. | Наименование потребителя | Единица измерения | Норма расхода потребителем, л/сут | I этап строительства | | Примечание |
| | | | | Кол-во потребителей | Расход, м3/сут | |
| Хозяйственно-питьевые нужды | | | | | | |
| 1 | Население | 1 житель | 250 | 950 | 237,500 | |
| | Итого: | | | | 237,500 | |
| Полив территории | | | | | | |
| | Прилегающая территория | 1житель | 50 | 950 | 47,500 | |
| | Всего по мкр: | | | | 285,00 | |

Итого по водоснабжению застройки:

Хозяйственно-питьевые нужды – 237,50 м3/сут.

Полив территории – 47,50 м3/сут.

Всего по водоснабжению застройки – 285,00 м3/сут.

Расходы воды на внутреннее и наружное пожаротушение рассчитаны в соответствии с таблицей 1* СП 10.13130.2009 «Внутренний противопожарный водопровод» и таблицам 1, 2 СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения», в соответствии с численностью населения.

Таблица 6

| Население, тыс. чел. | Расчетное количество пожаров | Продолжительность тушения пожара, час | Расход воды на тушение внутреннего и наружного пожаров, л/сек. |
|----------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| 0,950 | 1 | 3 | 2 струи x 2,5 л/с (внутреннее пожаротушение) + 30 л/с (наружное пожаротушение) Всего на пожаротушение 35,0л/с |

Источник водоснабжения - сеть водоснабжения по ул. Калинина, точка подключения - согласно техническим условиям. Наружные сети водоснабжения: полиэтиленовые трубы, вода питьевая по ГОСТ 18599-2001. Глубина заложения водоводов принимается согласно п.8.42 СНиП 2.04.02-84. Ввод хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается в подземное техническое помещение проектируемого здания, расположенное под коридорами мест общего пользования. На вводе в здание устанавливается водомерный узел.

Водоотведение. Существующее положение.

По смежным с участком проектирования территориям с южной и восточной стороны проходят сети канализации (ОКС 61:00:0000000:263. Ростовская обл., г. Батайск, останочная площадка Красный Сад).

Проектные предложения.

Расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод проектируемой застройки принимается равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению, согласно СНиП 2.04.02-84, без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений (п.2.1. табл.3 СНиП 2.04.03-85) и составляет:

Водоотведение бытовых сточных вод по застройке – 237,50 м3/сут.

Водоотведение бытовых сточных вод от застройки организуется в увязке с проектом вертикальной планировкой территории.

Канализация выполнена согласно техническим условиям.

Наружные сети водоотведения: полиэтиленовые трубы . вода техническая по ГОСТ 18599-2001. На проектируемой канализационной сети предусмотрены колодцы из железобетонных сборных колец диаметром, конструкции которых приняты согласно т.п.р. 902-09-22.84, и ТУ5855-001-71197093-04.

Выпуски, стояки и подводки к приборам монтируются из полиэтиленовых труб диаметром 50-110 мм по ГОСТ 22689.2-89.

Ливневая канализация – отвод воды согласно техническим условиям.

Врезка проектируемой ливневой канализации предусматривается в существующую сеть водоотводных каналов с южной стороны участка проектирования. Система наружной ливневой канализации предусматривается из двухслойных профилированных труб из высокомолекулярного полиэтилена по ТУ 2248-001-73011750-2005. На сети канализации устанавливаются смотровые, узловые и поворотные канализационные колодцы и дождеприемные колодцы типа ДМ диаметром 1000 – 1500 из сборных железобетонных элементов серии 3.9001-1-14 по т.п. 902-09-46.88. Для монтажа системы ливневой канализации применяются фасонные части с размерами раструба и уплотнительными кольцами, соответствующими требованиям ТУ 2248-001-73011750-2005.

Газоснабжение.

Проектные решения по газоснабжению территории, расположенной в центральной части г. Батайска по адресу ул. 1-й Пятилетки 77И определены в соответствии с утверждённой схемой газоснабжения, содержащейся в материалах Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90.

Существующее положение.

В створе улицы районного значения Калинина, которая граничит с территорией проектирования с восточной стороны, имеется существующий газопровод среднего давления. Предположительно, и в соответствии с генеральной схемой газоснабжения, он станет источником газоснабжения застройки на территории проектирования.

Подводку к зданиям от шкафов ГРПШ, установленных на стене одной из секций очередного этапа строительства, предусматривается подземным трубопроводом, с вводом в здание с фасада непосредственно в помещение кухонь.

Поскольку в границах территории проектирования все сети газоснабжения являются внутриплощадочными, от них не предусматривается организация зон охраны.

Теплоснабжение.

Данный проект разработан для строительства и эксплуатации сооружений в следующих природно-климатических условиях в соответствии со СНИП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия (с Изменениями N 1, 2).

Климат района проектирования умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым, часто жарким сухим летом:

- по весу снегового покрова – II район, расчетное значение величины веса снегового покрова – 1,2 кПа (120 кгс/м²);
- по величине ветрового давления – III район, нормативное значение величины ветрового давления – 0,38 кПа (38 кгс/м²);
- нормативная величина сезонного промерзания грунта – 0,9 м.

В соответствии с приложением 7* СНИП 2.01.07-85* уровень ответственности сооружений – II (нормальный).

Существующее положение

Проектируемая жилая застройка расположена в центральной части г. Батайск Ростовской области, на незастроенной территории, прилегающей к улицам Калинина и Белинского.

Проектом предлагается организация теплоснабжения размещаемой застройки с учётом строительства блочной котельной.

Сведения о климатических и метеорологических условиях района строительства, расчетных параметрах наружного воздуха.

Город Батайск относится к ШВ Строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации (СНИП).

Температура наружного воздуха:

- наиболее холодных суток – 29°С
- наиболее холодной пятидневки – 25°С
- расчетная средняя местная наиболее холодного месяца – 63°С
- расчетная средняя местная наиболее жаркого месяца + 23,2°С
- средняя максимальная наиболее жаркого месяца + 29,1°С
- Продолжительность отопительного периода – 171 сут.
- Средняя температура отопительного периода – 0,6°С
- Направление господствующих ветров:
- в январе – восточные;
- в июле – восточные.

Проектные решения.

Сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителя.

Потребителями теплоты проектируемого микрорайона являются жилые здания секционного типа различной этажности (9-17 этажей, средняя этажность 12,5 этажей).

Теплоснабжение-поквартирное от индивидуальных котлов с закрытой камерой сгорания, устанавливаемых в кухнях.

Тип систем:

- для квартир – водяное отопление (двухтрубные горизонтальные системы);
- Для мест общего пользования (лестничная клетка, коридоры) – электрические приборы отопления.

Оборудование:

- Радиаторы биметаллические секционные Royal Thermo Revolution;
- Арматура фирмы «Danfoss»;
- Трубопроводы для систем отопления:
- сшитый полиэтилен, сшитый полиэтилен армированный (для подключения радиаторов) Rehau;
- Изоляция трубопроводов – Термофлекс толщиной 13 мм или аналог.

Электроснабжение.

Существующее положение.

По восточной границе территории проектирования проходит воздушная линия электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-3-БТ-1.

Проектные предложения.

Наружное электроснабжение выполняется согласно техническим условиям на электроснабжение и наружное электроосвещение.

На территории жилого комплекса — предусмотрена установка ТП. Мощность, тип ТП, количество трансформаторов - определить проектом. Обеспечение снижения потребления электроэнергии достигается за счёт следующих мероприятий:

- оснащение приборами учета электроэнергии всех жилых зданий;
 - разработка технически обоснованных лимитов на потребление электроэнергии;
 - закупка и установка энергосберегающих ламп и светильников для освещения зданий и сооружений, в том числе светодиодных светильников и прожекторов;
 - установка датчиков движения и освещенности на осветительных приборах в местах общего пользования внутри зданий и наружном освещении.
- Освещенность территории принять (не менее):

- площадки перед входами в здание - Еср=20 лк, Емин/Еср=0,3;
 - автостоянок и проездов: 6 лк.
 Управление – в автоматическом режиме по датчику освещенности (ящик управления разместить в ТП).
 Светильники - светодиодные. Тип светильников - определить проектом или принять по заданию Заказчика.
 Опоры - металлические фланцевые граненые.
 Электроснабжение светильников выполнить кабельной линией в земле.

Слабые токи.
 Телефонизация.
 Общая часть.

Основной задачей настоящего раздела для проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона смешанной этажности по ул. 1-й Пятилетки 77 И г. Батайска является определение центров телефонной нагрузки, а также организация сети радио и телевизионного вещания.

Проектные решения раздела «Проводные средства связи» приняты в соответствии со следующими документами:

Архитектурно-планировочные и экономические части планировки и межевания территории жилого микрорайона смешанной этажности по ул. 1-й Пятилетки в ЗЖР г. Батайска;

СниП11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

Проектные решения.

Обеспечение жителей проектируемой застройки фиксированной внутризонавой и междугородней телефонной связью осуществляется за счёт размещения мультисервисного цифрового оборудования в узле связи, предусмотренном к строительству на территории жилого микрорайона по ул. 1-й Пятилетки в ЗЖР г. Батайска (I –этап строительства).

Общее количество номеров АТС, включая первую этап, составляет 839 №№.

Расчеты номерной емкости основываются на следующих положениях:

Каждой семье обеспечить установку телефона.

Обеспечение телефонами хозяйственного сектора по отдельным группам потребителей не планируется в связи со спецификой размещаемого жилья.

В жилых домах применяется многофункциональная широкополосная интерактивная телекоммуникационная сеть связи.

Радиофикация.

Для радиофикации жилой застройки, планируемой к размещению по ул. 1-й Пятилетки 77 И г. Батайска, предусматривается система многопрограммного радиовещания в метровом диапазоне с частотной модуляцией (УКВ-ЧМ).

В основе системы лежит принцип передачи трех независимых монофонических звуковых программ с помощью стандартных вещательных передатчиков в диапазоне частот 65,8-74 и 87,5-108МГц на одной несущей частоте.

По рекомендации МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска» проектом предусматривается установка электросирены С-40 на здании первого этапа строительства (секции 1-4) с подключением по радиоканалу к ЕДДС-112 МБУ «Защита».

Сотовая связь

На территории г. Батайска услуги сотовой связи представляют 5 операторов в том числе:

- Ростовский филиал ОАО «Мобильные ТелеСистемы»;

Ростовский филиал ЗАО «Мобиком-Кавказ»;

ЗАО «Ростовский Сотовый Телефон»;

Ростовский-на-Дону филиал ОАО «ВымпелКом»;

ЗАО «Ростовская Сотовая Связь».

Телевидение

В Батайске имеется областная спутниковая телепрограмма Обеспечивающая многопрограммное телевизионное вещание.

Альтернативным вариантом телевидения является организация системы кабельного телевидения.

е) Объекты, включённые в программы комплексного развития территории.

В настоящее время на территории города Батайска действует ряд программ, реализация которых может повлиять на условия строительства многоэтажных объектов жилого назначения, планируемых к размещению на территории проекта планировки. Их перечень приведён ниже:

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утверждённая Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;

2. Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «Повышение безопасности дорожного движения на территории города»;

3. Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;

4. Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 15.11.2013 № 562](#);

5. Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 15.11.2013 № 564](#);

6. Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 15.11.2013 № 565](#);

7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 15.11.2013 № 567](#);

8. Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 01.11.2013 № 423](#);

9. Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 15.11.2013 № 569](#);

10. Программа «Развитие физической культуры и спорта», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 01.11.2013 № 425](#);

11. Программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: [от 15.11.2013 № 572](#).

В качестве одной из целей многих программ является привлечение средств внебюджетных источников (в том числе и личные средства граждан) для финансирования проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Создание на территории проекта планировки инженерной и транспортной инфраструктуры высокого качества, строительство спортивных площадок, создание благоустроенной, доступной, комфортной и безопасной среды для граждан, включая маломобильные группы населения, способствует в целом реализации каждой из перечисленных программ.

Однако, конкретных объектов, включённых в программы комплексного развития территории, проектом не предусматривается.

ж) Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

К объектам транспортной инфраструктуры, планируемыми на территории проектирования, относятся:

- основные внутриквартальные проезды шириной 6 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;

- стоянки автомобильного транспорта, запроектированные по расчёту в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного

проектирования муниципального образования «Город Батайск»;

- стоянки и парковки транспорта маломобильных групп населения, в том числе для автомобилей, перевозящих инвалидов-колясочников;
- парковочные карманы;
- тупиковые разворотные площадки минимальными размерами 15х15 м.

В рамках раздела выполнена «Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети» М 1:500.

Заложенная проектом планировочная организация территории позволила создать иерархическую систему проездов на территории квартала. Внешние проезды, обслуживающие застройку с четырёх сторон квартала, сформированы сквозными, так как они будут обеспечивать примыкание системы проездов к улично-дорожной сети данной местности, которая в настоящее время сформирована лишь частично, и представлена улицей Дружной.

Планируется подключение к планируемым улицам (вне территории проекта), проходящим по смежным территориям с севера, юга и запада.

Внутриквартальные проезды, расположенные в дворовых пространствах, организованы преимущественно тупиковым образом.

Длина тупиковых проездов не превышает 150 м.

Стоянки автотранспорта запроектированы по расчёту. Их количество было определено из норматива 370 машино-мест на 1000 чел. расчётного населения. Расчёт приведён в таблице ниже.

Таблица 7

| Этап строительства I | Расчёт потребности в машино-местах | | | Обеспечено по проекту Парковочных мест |
|---|--|---|--|--|
| | Расчётное число жителей или мест в урежд. (чел.) | Норма для расчёта (машино-мест на 1000 чел. или 100 мест) | Количество парковочных мест по расчёту | |
| В жилом квартале | 950 | 370 | 352 | 352 |
| Для общеобразовательного учреждения | 1250 | - | 37 по заданию на проектирование | 37 (из числа гостевых на прилегающей территории) |
| Для ДООУ | 83 | - | 16 по заданию На проектирование | 16 (из числа гостевых на прилегающей территории) |
| Для объектов периодического обслуживания | 2200 торг. пл. | 7 на 100 м торг. площади | 154 | 98 в границах пл. эл., Нехватка 56 м/мест компенсирована избытком в 47 машино-мест рядом с магазином на территории жилого квартала, расположенными в 110 метрах от зоны общ. Центра и 45 местами в парковочном кармане на прилегающих к центру территориях. |
| Гостевые парковочные места на прилегающих территориях (парковочные «карманы»): В т.ч.: | - | - | - | 121 |
| -прилегающих к центру | | | | 45 |
| - прилегающих к школе | | | | 70 |
| -прилегающих к ДООУ | | | | 6 |
| ИТОГО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ на территории проектирования: В т.ч. МГН | | | 559 | 450 53 |
| ИТОГО ГОСТЕВЫХ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ: | | | - | 121 |
| ВСЕГО: | | | 559 | 571 |

Проектом обеспечивается организация 352 машино-места для жилищного комплекса и 47 машино-мест у магазина на парковках квартала; 98 машино-мест на стоянках общественного центра. 56 машино-мест из данного числа парковочных мест предназначены для МГН, 50% из которых оборудовано для транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников.

Основная часть стоянок для хранения автомобилей расположена на расстоянии 15 м и более от окон проектируемых жилых зданий, что позволяет создать систему из разделённых озеленёнными островками стоянок вместимостью не более 50-ти автомобилей. Исключение составляют несколько парковочных мест, расположенных рядом с фасадом без окон здания спортивного назначения, что обосновывается условиями рассеивания вредных веществ.

Парковочные карманы и парковки вместимостью до 10 машино-мест расположены на расстоянии, не превышающем 10 м от фасадов зданий.

На стоянках и на парковках, наиболее приближённым ко входам в жилые группы предусмотрено не менее 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе не менее 5% для специализированного транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников. (В соответствии с СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1)).

Система размещения стоянок и парковок организована таким образом, чтобы освободить дворовые пространства от негативного влияния скопления транспорта.

У въездов на территорию квартала на проезжей части организуются искусственные неровности «лежачий полицейский».

При выездах на планируемые улицы планируется размещение знаков «Уступи дорогу».

В местах, где внутриквартальные проезды делают несколько следующих друг за другом поворотов, устанавливаются соответствующие знаки.

Все внутриквартальные проезды с обеих сторон проезжей части обеспечиваются тротуарами минимальной шириной 1,5 метра.

з) Характеристика объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

| Таблица 8 | | | | |
|---|---|----------------------------|--|------------------------------------|
| Расчёт потребности в учреждениях повседневного обслуживания | | | | |
| Предприятия и учреждения повседневного обслуживания | Единица измерения | Минимальная обеспеченность | Проектные показатели, необходимые для расчёта потребности по проекту | Потребность по проекту |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Дошкольные образовательные учреждения | мест на 1000 жителей | 71* | 950 жителей | 68 мест |
| Общеобразовательные школы | мест на 1000 жителей | 180** | 950 жителей | 171 место |
| Амбулаторно-поликлиническое учреждение | Посещений в смену на 10 тыс. жителей | | | 181,5 |
| Продовольственные магазины | м ² торг. площади на 1000 жит. | 70 | 950 жителей | 67 м ² торговой площади |

| | | | | |
|---|--|----|----------------|------------------------------------|
| Непродовол. магазины товаров первой необх. | м ² торг. площади на 1000 жит. | 30 | 950 жителей | 29 м ² торговой площади |
| Аптечный пункт | объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1 |
| Отделение банка | объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1 |
| Отделение связи | объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1 |
| Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.) | рабочих мест на 1000 жителей | 2 | 950 жителей | 2 рабочих места |
| Приемный пункт прачечной, химчистки | объектов на жилую группу | 1 | 1 жилая группа | 1 пр. пункт до 75 кг в см. |
| Учреждения культуры | м ² общей площ./1000 жителей | 50 | 950 жителей | 48 м ² общей площади |
| Закрытые спортивные сооружения | м ² общей площ./1000 жителей | 30 | 950 жителей | 29 м ² общей площади |
| Пункт охраны порядка | м ² общ. площади на жил. группу | 10 | 1 жилая группа | 10 м ² общей площади |
| *В соответствии с Решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск». | | | | |
| ** В соответствии с Приказом от 9 июня 2022 г. N 473/пр «Об утверждении изменения N 3 к СП 42.13330.2016 СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» | | | | |

и) Планируемая территориальная доступность объектов коммунальной инфраструктуры.

К объектам коммунальной инфраструктуры на территории проектирования относятся совокупность инженерных сетей и сопутствующих сооружений (ТП, ГРПШ, ЛОС и т.п.), используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

С учётом подключения данных систем к централизованным сетям ресурсообеспечения города Батайск, их доступность можно считать удовлетворительной.

О доступности объектов коммунальной инфраструктуры в их крупномасштабном понимании (на уровне городских сетей) позаботились проектировщики Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90, разработав «Схему энергоснабжения и связи» и «Схему газоснабжения».

к) Планируемая территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры.

Ближайшей транспортной артерией для проектируемой жилой группы является магистральная улица районного значения – ул. Калинина, по которой на расчётный срок Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете «Батайск официальный» от 28.07.2022 № 53), запланировано движение общественного транспорта. Расстояние от самых удалённых планируемых к размещению секций до планируемых остановок, расположенных на данной улице, не превышает 500 метров.

В настоящее время ближайшей улицей, по которой установлены маршруты общественного транспорта, является улица Гастелло, расстояние до остановочных пунктов которой от проектируемой жилой группы составляет около 0,7 км (7-8 минут пешком).

л) Планируемая территориальная доступность объектов социальной инфраструктуры.

Доступность объектов социальной инфраструктуры регламентируется: - СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89*);

- Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденными постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 №9;

- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»;

Территория проектируемого планировочного элемента является частью более крупной градостроительной единицы: нового жилого района, предусмотренного Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утверждённым решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90, для его территориального развития.

Для организации системы обслуживания на материалах основного чертежа Генерального плана даны решения по комплексной организации центров обслуживания. Проектом предусматривается организация системы объектов повседневного и периодического обслуживания. В соответствии с общим концептуальным решением жилого района, в котором расположен планируемые элементы (жилой квартал и общественный центр), даны предложения по размещению вышеупомянутых объектов, а также объектов периодического обслуживания. Радиус доступности данных объектов для жителей проектируемой застройки составит:

Детские дошкольные учреждения – 300 м.

Школа – 500 м.

Территория общественного центра с объектами повседневного и периодического обслуживания – 500 м.

2. Положения об очередности планируемого развития территории.

2.1. Этапы планируемого строительства объектов жилого назначения.

Застройка проектируемой территории будет вестись в один этап.

2.2. Этапы планируемого строительства объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Все точки подключения к городским сетям ресурсообеспечения расположены вне территории проектирования. Помимо строительства всех инженерных сетей, попадающих в соответствующие площадки этапов строительства, может понадобиться строительство сетей на смежных участках, образуемых в рамках настоящего проекта. Кроме того, для строительства проездов и инженерных сетей могут понадобиться дополнительные площадки для складирования строительных материалов и конструкций, для складирования отвального грунта.

Поэтому более точное определение этапов строительства объектов коммунальной инфраструктуры будет определено после разработки проекта организации строительства.

Расчёт потребности в водообеспечении и водоотведении в соответствии с этапами строительства выполнен в разделе д) настоящей записки.

2.3. Этапы планируемого строительства объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Планируемая система внутриквартальных проездов будет строиться сообразно очередности возведения жилых зданий.

Основной въезд при строительстве первого этапа будет осуществляться с южной стороны, для чего будет использоваться смежный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1311 (улица Дружная).

Первоначальное подключение системы внутриквартальных проездов к улице местного значения Дружной организуется на территории участка 61:46:0010502:2319. В отведённый период строительства должны быть построены все запланированные внутриквартальные проезды, разворотные площадки, парковки и тротуары.

2.4. Этапы планируемого строительства объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.

Строительство планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры, жилой и общественной застройки объектов социальной инфраструктуры предусматривается вести комплексно, в 1 этап.

3. Программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утвержденная Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;

2. Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «повышении безопасности дорожного движения на территории города»;

3. Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;

4. Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 15.11.2013 № 562**;

5. Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 15.11.2013 № 564**;

6. Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 15.11.2013 № 565**;

7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 15.11.2013 № 567**;

8. Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 01.11.2013 № 423**;

9. Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 15.11.2013 № 569**;

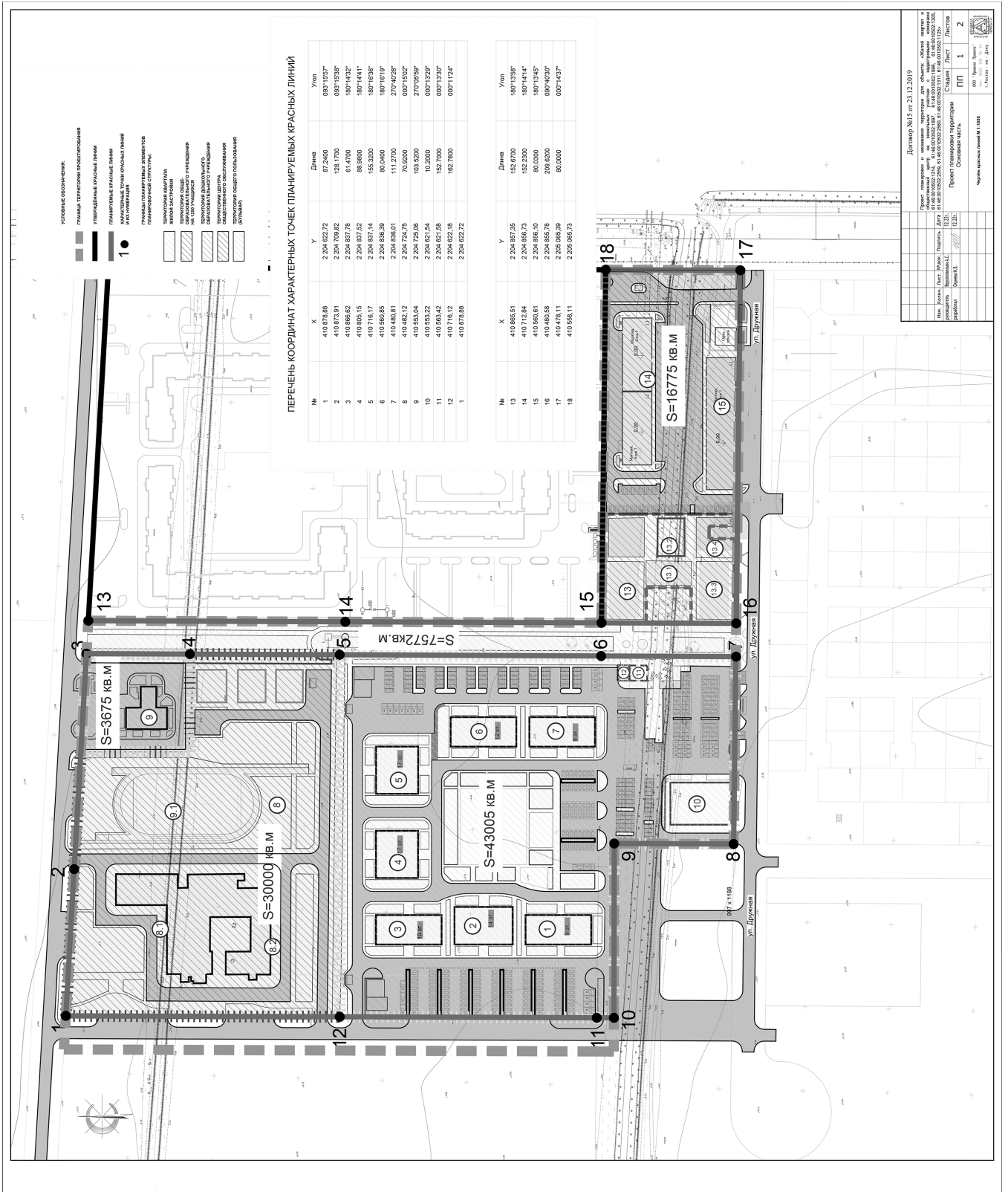
10. Программа «Развитие физической культуры и спорта», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 01.11.2013 № 425**;

11. Программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: **от 15.11.2013 № 572**.

4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 9

| № п/п | Наименование | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|---|---|--------------------------|------------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Территория | | | | |
| 1. | Площадь территории в границах проекта планировки | га | 10,7547 | согласно планируемым красным линиям |
| | Площадь территории планировочных элементов, в т.ч.: | | 10,0554 | |
| | Жилой квартал | | 4,3005 | |
| | Ошеобразовательное учреждение | га | 3,000 | |
| | Дошкольное образовательное учрежд. | | 0,3675 | |
| | Общественный центр | | 1,6302 | |
| | Пешеходный бульвар (общее пользование) | | 0,7572 | |
| | Площадь зоны допустимого размещения объектов капитального строительства | га | 4,3005 | |
| | в том числе: | | | |
| | - площадь застройки многоэтажной застройки (7 секций) | га | 0,5710 | |
| | - площадь застройки школы | га | 0,3925 | |
| | - площадь застройки ДОУ | га | 0,427 | |
| | - площадь застройки объектов периодического обслуживания | га | 0,3348 | |
| | - площадь застройки объектов периодического обслуживания | га | 0,80 | |
| | Площадь парковок и парковочных карманов, В т.ч. гостевых: | га | 0,20 | Без учёта проездов. |
| | Площадь внутриквартальных проездов | га | 1,80 | |
| | -Площадь зеленых насаждений жилых зон (с учётом пешеходных дорожек) | га | 1,1939 | |
| Благоустройство дворовой территории, в т.ч.: | га | 0,3482 | | |
| - площадки отдыха взрослого населения, совмещённые с площадками отдыха детей дошкольного возраста | га | 0,0117 | | |
| - площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | га | 0,0627 | | |
| - площадки для хозяйственных целей | га | 0,0496 | | |
| - площадки для выгула собак | га | 0,0291 | | |
| - площадки для занятий спортом | га | 0,1951 | | |
| - площадки для занятий спортом | га | 0,1951 | | |
| 2. | Общая площадь ОКС жилого назначения | м ² | 38000 | |
| | Общая площадь квартир | м ² | - | |
| | Жилая площадь многоквартирных домов | м ² | - | |
| | Коэффициент использования территории | Тыс. м ² /га | 8,84 | |
| 3. | Население | чел. | 950 | При жилой обеспеченности 40м ² |
| | Плотность населения | чел./га | 221 | При жилой обеспеченности 40м ² |
| Потребность в объектах социального обслуживания | | | | |
| 1. | Магазины продовольственных товаров (Зшт.) | м ² торг. пл. | 67 м ² | |
| 2. | Магазины непродовольственных товаров (Зшт.) | м ² торг. пл. | 29 м ² | |
| 3. | Отделение банка | объект | 1 | |
| 4. | Отделение связи | объект | 1 | |
| 5. | Приёмный пункт прачечной, химчистки | объект | 1 приёмный пункт до 75 кг в смену) | |
| 6. | Офисные помещения | м2 | - | |
| 7. | Аптека | объект | 1 | |
| 8. | Предприятие бытового обслуживания | раб мест. | 2 | |
| 9. | Учреждения культуры | м2 | 48 | |
| 10. | Закрытые спортивные сооружения | м2 | 29 | |
| 11. | Пункт охраны порядка | м2 | 10 | |
| 12. | Амбулаторно-поликлиническое учреждение | Посещ. в смену | 18 | |





Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**Проект планировки и межевания территории
для объекта: «Жилой квартал
и общественный центр на земельных участках
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,
61:46:0010502:1125»**

Проектная документация

Том 2

**Материалы по обоснованию
проекта планировки территории.**

Пояснительная записка.

12/22-ППТ-2-ПЗ

**г.Ростов-на-Дону
2022 г.**



**Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»
Проект планировки и межевания территории
для объекта: «Жилой квартал
и общественный центр на земельных участках
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,
61:46:0010502:1125»**

Проектная документация

Том 2

**Материалы по обоснованию
проекта планировки территории.**

Пояснительная записка.

12/22-ППТ-2-ПЗ

Директор _____ Веропотвельян А.С.

**г.Ростов-на-Дону
2022 г.**

| СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------|------|
| № п/п | Наименование разделов. | Вид/масштаб | Стр. |
| 1. | Основная часть проекта межевания территории (утверждаемая) | Графические материалы | |
| 1. | Чертеж межевания территории | 1:1000 | |
| 2. | Перечень координат образуемых земельных участков | | |
| 2. | Пояснительная записка. Том 3. | Поясни-тельная записка | |
| | Общие положения | | 3 |
| 2.1. | Характеристика территории, на которой осуществляется межевание | | 4 |
| 2.2. | Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования | | 6 |
| 2.3. | Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования и имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд в соответствии с п. 2 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации | | 8 |
| 2.4. | Вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории | | 8 |
| 2.5. | Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков | | 9 |
| 2.6. | Сведения об устанавливаемых сервитутах | | 15 |
| 2.7. | Технико-экономические показатели проекта межевания территории | | 16 |
| 3. | Приложение | | |

Общие положения.

Проект межевания территории для объекта «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125» разработан ООО «Правила проекта».

Заказчиком работ является ИП Клименко С.В.

Подрядчиком является Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта» (ООО «Правила проекта»).

Источником финансирования являются собственные средства Заказчика.

Проектные решения, принятые в рамках данной работы, соответствуют требованиям законодательных, нормативных актов, регламентов, градостроительной документации и других документов, приведённых ниже:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 7.12.2019);
 - Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
 - Областного закона Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
 - Генерального плана развития городского округа «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы № 235 от 07.04.2008;
 - Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждённых решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:
 - решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
 - решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;
 - СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
 - Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 N9;
 - Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
 - Постановления 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»;
 - СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02—84*) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03—85*) «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
 - СНиП 3.05.03-85 «Тепловые сети»;
 - СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
 - СП 62.133302011 (актуализированная редакция СНиП 42.01-2002) «Газораспределительные системы»;
 - РДС 30—201—98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
- При разработке проекта планировки была использована топографическая подоснова М 1:500 в системе координат МСК-61, выполненная в 2022 году. Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Она ограничена:
- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125 (территория общего пользования);
 - с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1305, часть которого также занимается проектом, и кадастровым участком 61:46:0010502:1311, представляющим собой территорию общего пользования (ул. Дружная);
 - с запада: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1123, часть которого входит в территорию проектирования;
 - с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2342 и 61:46:0010502:2343, предназначенными соответственно для строительства II и III очереди микрорайона «Пульс».
- Площадь территории проектирования – 10,7547 га.
Рельеф территории проектирования спокойный.
В соответствии с Генеральным планом развития городского округа «Город Батайск» проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
 - зона специализированной общественной застройки (общеобразовательная организация).
- В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждёнными решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованными в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:
- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53; проектируемая территория расположена в зонах:
 - Ж.З – зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами;
 Территория проектирования находится под влиянием нескольких зон с особыми условиями использования территории:
 ЗОУИТ61:00-6.1282 – охранный зона транспорта;
 зона охраны искусственных объектов;
 приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6);
 ЗОУИТ61:00-6.1280 – охранный зона транспорта;
 зона охраны искусственных объектов;
 приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3);
 ЗОУИТ61:00-6.1373 – иная зона с особыми условиями использования территории; иные зоны с особыми условиями использования территории; границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

2.1. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание.

Территория, подлежащая межеванию, представляет собой совокупность объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами:

- 61:46:0010502:1897;
 - 61:46:0010502:1314;
 - 61:46:0010502:2559;
 - 61:46:0010502:1896;
 - 61:46:0010502:2560;
 - 61:46:0010502:2320.

Кроме перечисленных земельных участков территория проекта межевания лежит на частях земельных участков с кадастровыми номерами:

- 61:46:0010502:1123;
 - 61:46:0010502:1305.

Территория проекта межевания ограничена:

Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Она ограничена:
 - с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125 (территория общего пользования);
 - с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1305, часть которого также занимается проектом, и кадастровым участком 61:46:0010502:1311, представляющим собой территорию общего пользования (ул. Дружная);
 - с запада: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1123, часть которого входит в территорию проектирования;
 - с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2342 и 61:46:0010502:2343, предназначенными соответственно для строительства II и III очереди микрорайона «Пульс».

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Для запланированного выделения функциональных и территориальных зон в границах проекта необходимо произвести перераспределение земельных участков: разделить существующие участки на части, некоторые части объединить между собой, а некоторые оставить самостоятельными.

Сведения о земельных участках, подлежащих перераспределению:

Таблица 1

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка, подлежащего разделу | Площадь территории земельного участка (кв.м) | Форма собственности | Категория земель | Разрешённое использование | Площадь территории, занимаемой проектом | Кадастровая стоимость (руб.) |
|-------|---|--|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|------------------------------|
| 1. | 61:46:0010502:1897 | 30000 | Частная | Земли населённых пунктов | Для с/х производства | 30000 | 175200 |
| 2. | 61:46:0010502:1314 | 31921 | Частная | Земли населённых пунктов | Для с/х производства | 31921 | 186418,64 |
| 3. | 61:46:0010502:2559 | 25153 | Частная | Земли населённых пунктов | Для с/х производства | 25153 | 146893,52 |
| 4. | 61:46:0010502:1896 | 3000 | Частная | Земли населённых пунктов | Для с/х производства | 3000 | 17 520 |
| 5. | 61:46:0010502:1123 | 66 900 | Частная | Земли населённых пунктов | Для с/х производства | 7823 | 390 696 |
| 6. | 61:46:0010502:1305 | 82 300 | Частная | Земли населённых пунктов | Для с/х производства | 1000 | 480 632 |
| 7. | 61:46:0010502:2560 | 1 632 | Частная | Земли населённых пунктов | Для с/х производства | 1 632 | 9 530,88 |

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Раздел и перераспределение земельных участков связаны с необходимостью образовать придомовые земельные участки для планируемых к размещению объектов капитального строительства жилого назначения (многоэтажные жилые дома), разместить общеобразовательное учреждение на 1250 мест, дошкольное образовательное учреждение на 83 места, а также организовать территорию общественного центра с объектами общественного обслуживания и спортивно-рекреационной зоной и пешеходный бульвар.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков приведены в таблице.

Таблица 2

| № п/п | Условный номер образуемого земельного участка | Площадь территории земельного участка (кв.м) | Форма собственности | Категория земель | Разрешённое использование (по ПЗЗ) | Вспомогательный вид разрешённого использования | Площадь территории под обременением (ЗОУИТ (кв.м) | Площадь территории под обременением (сервитут) (кв.м) |
|-------|---|--|---------------------|--------------------------|---|--|---|---|
| 1. | :ЗУ1 Образован из части 61:46:0010502:1897 | 3675 | - | Земли населённых пунктов | 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | 8421 | - |
| 2. | :ЗУ2 Образован из частей 61:46:0010502:1897 и 61:46:0010502:1123 | 30000 | - | Земли населённых пунктов | 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | 25625 | - |

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|--------------------------|--|---|-------|---|
| 3. | :ЗУ3 Образован из частей 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1123, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559 | 31921 30000 66900 82300 26785 | - | Земли населённых пунктов | 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание | Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи | 43005 | - |
| 4. | :ЗУ4 Образуется из частей 61:46:0010502:1896, ЧЗУ2 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:2559 | 3000 31921 26785 | - | Земли населённых пунктов | 12.0.2 Благоустройство территории | | 7572 | - |
| 5. | :ЗУ5 Образуется из части 61:46:0010502:2559 и из 61:46:0010502:2560 | 26785 26785 | - | Земли населённых пунктов | 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 4.4 Магазины 4.1 Деловое управление 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | 16302 | - |

2.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования и имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд в соответствии с п. 2 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

В границах территории проектирования предполагается образование участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования и имуществу общего пользования. К ним относится образуемый земельный участок :ЗУ4 (благоустройство, пешеходный бульвар).

2.4. Вид разрешённого использования образуемых земельных участков

в соответствии с проектом планировки территории.

В соответствии с градостроительными решениями, принятыми в проекте планировки территории, и в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждёнными решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованными в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;

планируемыми видами разрешённого использования образуемых земельных участков являются следующие:

Для :ЗУ1 - 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование;

Для :ЗУ2 - 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование;

Для :ЗУ3 - 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),

4.4 Магазины, 4.6 Общественное питание;

Для :ЗУ4 - 12.0.2 Благоустройство территории;

Для :ЗУ5 - 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях; 5.1.3 Площадки для занятий спортом; 4.4 Магазины; 4.1 Деловое управление,

3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Вспомогательным видом использования объекта капитального строительства является: беседки, веранды, сооружения для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, подземные гаражи и автостоянки*, локальные объекты инженерной инфраструктуры.

2.5. Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков.

Таблица 3

| | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|--|--|
| объект: | Образуемый земельный участок | | | | |
| правообладатель: | - | | | | |
| местоположение: | Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная | | | | |
| наименование: | Земельный участок | | | | |
| кадастровый квартал: | 61:46:0010502 | | | | |
| кадастровый номер: | :ЗУ1 | | | | |
| Площадь полигона,(кв.м): | 3675 | | | | |
| Способ образования ЗУ: | Перераспределение | | | | |
| Вид разрешённого использования: | 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | | | |

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|-------|------------|
| 1 | 410 869,95 | 2 204 779,44 | 58,43 | 093°16'01» |
| 2 | 410 866,62 | 2 204 837,78 | 61,45 | 180°14'33» |
| 3 | 410 805,17 | 2 204 837,52 | 58,09 | 270°00'36» |
| 4 | 410 805,18 | 2 204 779,43 | 64,77 | 000°00'32» |
| 1 | 410 869,95 | 2 204 779,44 | | |

Таблица 4

| | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|
| объект: | Образуемый земельный участок | | | | |
| правообладатель: | - | | | | |
| местоположение: | Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная | | | | |
| наименование: | Земельный участок | | | | |
| кадастровый квартал: | 61:46:0010502 | | | | |
| кадастровый номер: | :ЗУ2 | | | | |
| Площадь полигона,(кв.м): | 30000 | | | | |

| | | | | |
|---------------------------------|---|--------------|--------|------------|
| Способ образования ЗУ: | Перераспределение | | | |
| Вид разрешённого использования: | 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | | |
| № | X | Y | Длина | Угол |
| 1 | 410 878,88 | 2 204 622,72 | 156,97 | 093°15'40» |
| 2 | 410 869,95 | 2 204 779,44 | 64,77 | 180°00'32» |
| 3 | 410 805,18 | 2 204 779,43 | 58,09 | 090°00'36» |
| 4 | 410 805,17 | 2 204 837,52 | 89,00 | 180°14'41» |
| 5 | 410 716,17 | 2 204 837,14 | 190,08 | 269°59'17» |
| 6 | 410 716,13 | 2 204 647,06 | 24,88 | 269°58'37» |
| 7 | 410 716,12 | 2 204 622,18 | 162,76 | 000°11'24» |
| 1 | 410 878,88 | 2 204 622,72 | | |

Таблица 5

| | |
|---------------------------------|--|
| объект: | Образуемый земельный участок |
| правообладатель: | - |
| местоположение: | Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная |
| наименование: | Земельный участок |
| кадастровый квартал: | 61:46:0010502 |
| кадастровый номер: | :ЗУ3 |
| Площадь полигона,(кв.м): | 43005 |
| Способ образования ЗУ: | Перераспределение |
| Вид разрешённого использования: | 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание |

| | | | | |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| № | X | Y | Длина | Угол |
| 1 | 410 716,12 | 2 204 622,18 | 24,88 | 089°58'37» |
| 2 | 410 716,13 | 2 204 647,06 | 190,08 | 089°59'17» |
| 3 | 410 716,17 | 2 204 837,14 | 155,32 | 180°16'36» |
| 4 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | 80,04 | 180°16'19» |
| 5 | 410 480,81 | 2 204 836,01 | 111,27 | 270°40'28» |
| 6 | 410 482,12 | 2 204 724,75 | 70,92 | 000°15'02» |
| 7 | 410 553,04 | 2 204 725,06 | 103,52 | 270°05'59» |
| 8 | 410 553,22 | 2 204 621,54 | 10,20 | 000°13'29» |
| 9 | 410 563,42 | 2 204 621,58 | 152,70 | 000°13'30» |
| 1 | 410 716,12 | 2 204 622,18 | | |

Таблица 6

| | |
|---------------------------------|--|
| объект: | Образуемый земельный участок |
| правообладатель: | - |
| местоположение: | Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная |
| наименование: | Земельный участок |
| кадастровый квартал: | 61:46:0010502 |
| кадастровый номер: | :ЗУ4 |
| Площадь полигона,(кв.м): | 7572 |
| Способ образования ЗУ: | Перераспределение |
| Вид разрешённого использования: | 12.0.2 Благоустройство территории |

| | | | | |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| № | X | Y | Длина | Угол |
| 1 | 410 866,62 | 2 204 837,78 | 19,60 | 093°14'47» |
| 2 | 410 865,51 | 2 204 857,35 | 152,67 | 180°13'58» |
| 3 | 410 712,84 | 2 204 856,73 | 152,23 | 180°14'14» |
| 4 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | 80,03 | 180°13'45» |
| 5 | 410 480,58 | 2 204 855,78 | 19,77 | 270°40'00» |
| 6 | 410 480,81 | 2 204 836,01 | 80,04 | 000°16'19» |
| 7 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | 152,23 | 000°16'43» |
| 8 | 410 713,08 | 2 204 837,13 | 74,76 | 000°14'43» |
| 9 | 410 787,84 | 2 204 837,45 | 78,78 | 000°14'24» |
| 1 | 410 866,62 | 2 204 837,78 | | |

Таблица 7

| | |
|------------------|--|
| объект: | Образуемый земельный участок |
| правообладатель: | - |
| местоположение: | Ростовская область, город Батайск, ул. Дружная |

| | |
|---------------------------------|--|
| наименование: | Земельный участок |
| кадастровый квартал: | 61:46:0010502 |
| кадастровый номер: | :ЗУ5 |
| Площадь полигона,(кв.м): | 16302 |
| Способ образования ЗУ: | Перераспределение |
| Вид разрешённого использования: | 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 4.4 Магазины 4.1 Деловое управление |

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | 209,64 | 090°41'00» |
| 2 | 410 558,11 | 2 205 065,73 | 80,01 | 180°14'37» |
| 3 | 410 478,10 | 2 205 065,39 | 20,29 | 270°42'21» |
| 4 | 410 478,35 | 2 205 045,10 | 17,46 | 359°26'32» |
| 5 | 410 495,81 | 2 205 044,93 | 27,03 | 270°39'25» |
| 6 | 410 496,12 | 2 205 017,90 | 17,49 | 180°39'19» |
| 7 | 410 478,63 | 2 205 017,70 | 161,93 | 270°41'24» |
| 8 | 410 480,58 | 2 204 855,78 | 80,03 | 000°13'45» |
| 1 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | | |

Перечень координат границ земельных участков, подлежащих перераспределению.

ЧЗУ1 61:46:0010502:1123
S=4039 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 878,88 | 2 204 622,72 | 25,02 | 093°15'13» |
| 2 | 410 877,46 | 2 204 647,70 | 161,33 | 180°13'38» |
| 3 | 410 716,13 | 2 204 647,06 | 24,88 | 269°58'37» |
| 4 | 410 716,12 | 2 204 622,18 | 162,76 | 000°11'24» |
| 1 | 410 878,88 | 2 204 622,72 | | |

ЧЗУ1 61:46:0010502:1897
S=3675 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|-------|------------|
| 1 | 410 869,95 | 2 204 779,44 | 58,43 | 093°16'01» |
| 2 | 410 866,62 | 2 204 837,78 | 61,47 | 180°14'32» |
| 3 | 410 805,15 | 2 204 837,52 | 58,09 | 270°01'11» |
| 4 | 410 805,17 | 2 204 779,43 | 64,78 | 000°00'32» |
| 1 | 410 869,95 | 2 204 779,44 | | |

ЧЗУ2 61:46:0010502:1897
S=25961 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 877,46 | 2 204 647,70 | 131,95 | 093°15'46» |
| 2 | 410 869,95 | 2 204 779,44 | 64,77 | 180°00'32» |
| 3 | 410 805,18 | 2 204 779,43 | 58,09 | 090°00'36» |
| 4 | 410 805,17 | 2 204 837,52 | 89,00 | 180°14'41» |
| 5 | 410 716,17 | 2 204 837,14 | 190,08 | 269°59'17» |
| 6 | 410 716,13 | 2 204 647,06 | 161,33 | 000°13'38» |
| 1 | 410 877,46 | 2 204 647,70 | | |

ЧЗУ3 61:46:0010502:1897
S=364 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 716,13 | 2 204 647,06 | 190,08 | 089°59'17» |
| 2 | 410 716,17 | 2 204 837,14 | 3,09 | 180°11'08» |
| 3 | 410 713,08 | 2 204 837,13 | 190,08 | 270°41'36» |
| 4 | 410 715,38 | 2 204 647,06 | 0,75 | 000°00'00» |
| 1 | 410 716,13 | 2 204 647,06 | | |

ЧЗУ2 61:46:0010502:1123
S=3804 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 716,12 | 2 204 622,18 | 24,88 | 089°58'37» |
| 2 | 410 716,13 | 2 204 647,06 | 153,02 | 180°13'29» |
| 3 | 410 563,11 | 2 204 646,46 | 24,88 | 270°41'27» |
| 4 | 410 563,41 | 2 204 621,58 | 152,71 | 000°13'30» |

| | | | | |
|---|------------|--------------|--|--|
| 1 | 410 716,12 | 2 204 622,18 | | |
|---|------------|--------------|--|--|

ЧЗУ1 61:46:0010502:1314
S=28930 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 715,38 | 2 204 647,06 | 190,08 | 090°41'36» |
| 2 | 410 713,08 | 2 204 837,13 | 152,23 | 180°16'43» |
| 3 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | 189,94 | 270°40'54» |
| 4 | 410 563,11 | 2 204 646,46 | 152,27 | 000°13'33» |
| 1 | 410 715,38 | 2 204 647,06 | | |

ЧЗУ2 61:46:0010502:1314
S=2992 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 713,08 | 2 204 837,13 | 19,60 | 090°42'06» |
| 2 | 410 712,84 | 2 204 856,73 | 152,23 | 180°14'14» |
| 3 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | 19,71 | 270°41'51» |
| 4 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | 152,23 | 000°16'43» |
| 1 | 410 713,08 | 2 204 837,13 | | |

ЧЗУ1 61:46:0010502:1305
S=1000 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|-------|------------|
| 1 | 410 714,28 | 2 204 860,43 | 35,02 | 090°00'00» |
| 2 | 410 714,28 | 2 204 895,45 | 19,05 | 180°00'00» |
| 3 | 410 695,23 | 2 204 895,45 | 35,02 | 270°00'00» |
| 4 | 410 695,23 | 2 204 860,43 | 19,05 | 000°00'00» |
| 1 | 410 714,28 | 2 204 860,43 | | |

ЧЗУ1 61:46:0010502:2559
S=8907 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 562,17 | 2 204 725,10 | 111,30 | 090°40'46» |
| 2 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | 80,04 | 180°16'19» |
| 3 | 410 480,81 | 2 204 836,01 | 111,27 | 270°40'28» |
| 4 | 410 482,12 | 2 204 724,75 | 70,92 | 000°15'02» |
| 5 | 410 553,04 | 2 204 725,06 | 9,13 | 000°15'04» |
| 1 | 410 562,17 | 2 204 725,10 | | |

ЧЗУ1 61:46:0010502:1896
S=3000 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 866,62 | 2 204 837,78 | 19,61 | 093°14'41» |
| 2 | 410 865,51 | 2 204 857,36 | 152,67 | 180°14'11» |
| 3 | 410 712,84 | 2 204 856,73 | 19,60 | 270°42'06» |
| 4 | 410 713,08 | 2 204 837,13 | 153,54 | 000°14'33» |
| 1 | 410 866,62 | 2 204 837,78 | | |

ЧЗУ2 61:46:0010502:2559
S=1580 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|-------|------------|
| 1 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | 19,71 | 090°41'51» |
| 2 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | 80,03 | 180°13'45» |
| 3 | 410 480,58 | 2 204 855,78 | 19,77 | 270°40'00» |
| 4 | 410 480,81 | 2 204 836,01 | 80,04 | 000°16'19» |
| 1 | 410 560,85 | 2 204 836,39 | | |

ЧЗУ3 61:46:0010502:2559
S=14669 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|--------|------------|
| 1 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | 189,36 | 090°41'02» |
| 2 | 410 558,35 | 2 205 045,45 | 62,54 | 180°28'35» |
| 3 | 410 495,81 | 2 205 044,93 | 27,03 | 270°39'25» |
| 4 | 410 496,12 | 2 205 017,90 | 17,49 | 180°39'19» |
| 5 | 410 478,63 | 2 205 017,70 | 161,93 | 270°41'24» |
| 6 | 410 480,58 | 2 204 855,78 | 80,03 | 000°13'45» |
| 1 | 410 560,61 | 2 204 856,10 | | |

ЧЗУ1 61:46:0010502:2560
S=1633 кв.м

| № | X | Y | Длина | Угол |
|---|------------|--------------|-------|------------|
| 1 | 410 558,35 | 2 205 045,45 | 20,28 | 090°40'41» |
| 2 | 410 558,11 | 2 205 065,73 | 80,01 | 180°14'37» |
| 3 | 410 478,10 | 2 205 065,39 | 20,29 | 270°42'21» |
| 4 | 410 478,35 | 2 205 045,10 | 17,46 | 359°26'32» |
| 5 | 410 495,81 | 2 205 044,93 | 62,54 | 000°28'35» |
| 1 | 410 558,35 | 2 205 045,45 | | |

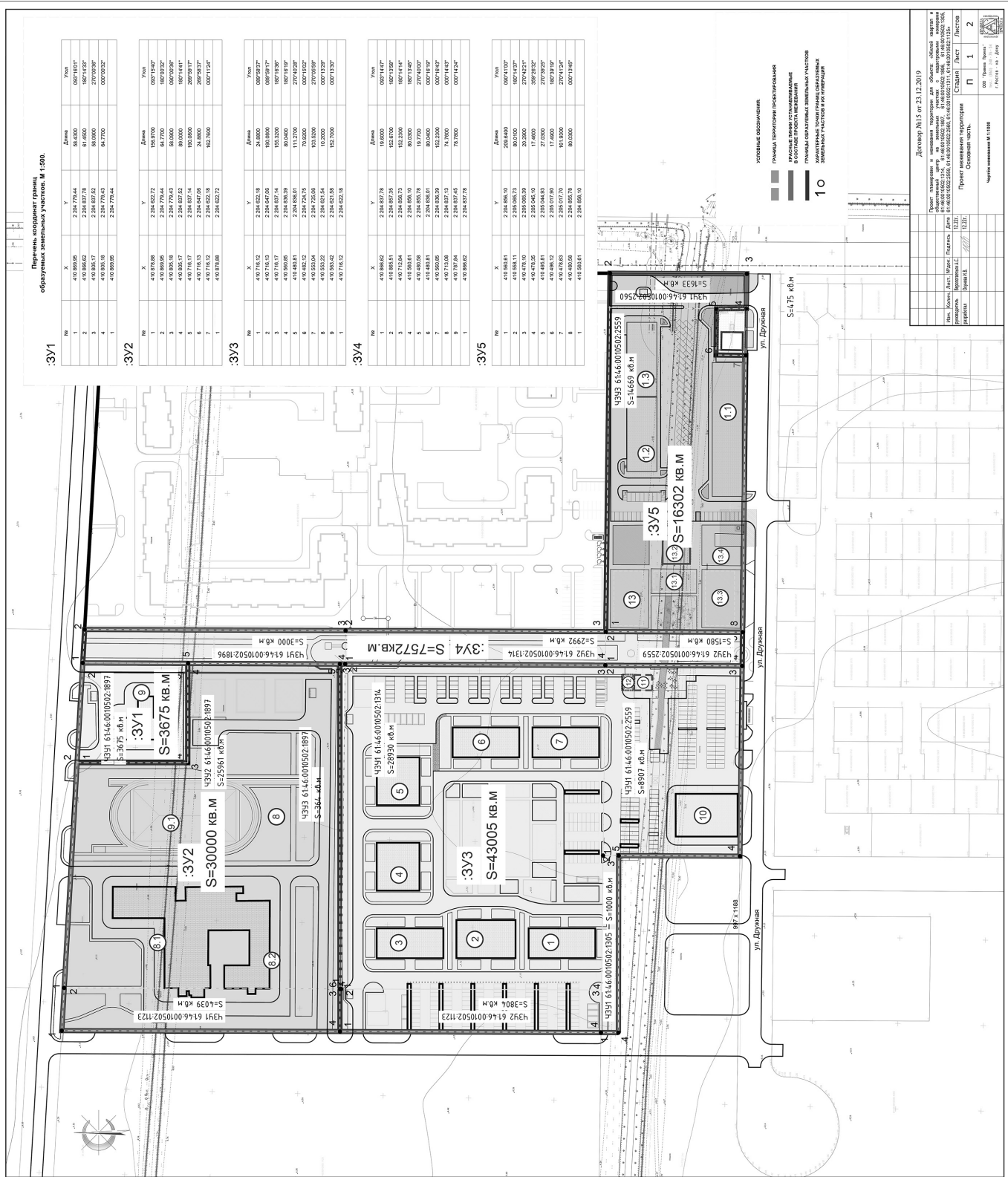
2.6. Сведения об устанавливаемых сервитутах.

В рамках настоящего проекта межевания территории не устанавливаются сервитуты.

2.7. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории.

Таблица 8

| № | Наименование | Единицы измерения | Количество | Примечание |
|-----|---|-------------------|------------------|---|
| 1. | Площадь территории в границах проекта планировки и межевания | га | 10,7547 | в системе координат МСК-61 |
| 2. | Площадь территории планировочных элементов в красных линиях, в т.ч.: | га | 10,1029 | в системе координат МСК-61 |
| 2.1 | :ЗУ1 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | га | 0,3675 | Образован из части 61:46:0010502:1897 |
| 2.2 | :ЗУ2 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | га | 3,0000 | Образован из частей 61:46:0010502:1897 и 61:46:0010502:1123 |
| 2.3 | :ЗУ3 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 4.4 Магазины, 4.6 Общественное питание; | га | 4,3005 | Образован из частей 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1123, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:1897 |
| 2.4 | :ЗУ4 12.0.2 Благоустройство территории; | га | 0,7572 | Образуется из частей 61:46:0010502:1896, ЧЗУ2 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:2559 |
| 2.5 | :ЗУ5 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях; 5.1.3 Площадки для занятий спортом; 4.4 Магазины; 4.1 Деловое управление; 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | га | 1,6302 | Образуется из части 61:46:0010502:2559 и из 61:46:0010502:2560 |
| 2.6 | Площадь сохраняемого земельного участка | га | 0,0475 | 61:46:0010502:2320 категория земель – земли населённых пунктов |
| 3. | Площадь земельных участков, подлежащих перераспределению | Га | 10,0554 | в системе координат МСК-61 категория земель – земли населённых пунктов |
| 4. | Площадь территории за красными линиями (в границах проекта межевания территории), не подлежащая межеванию из земель, находящихся в государственной собственности, в том числе: Улично-дорожная сеть | га | 0,6518 0,6518 | в системе координат МСК-61 |



Перечень координат границ земельных участков, подлежащих перераспределению. ИЛ 1:500.

ЧЗУ1 61:46:0010502:1123
S=4,039 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1123.

ЧЗУ1 61:46:0010502:1897
S=3675 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1897.

ЧЗУ2 61:46:0010502:1897
S=25961 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 6 rows of coordinate data for land plot 1897.

ЧЗУ3 61:46:0010502:1897
S=364 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1897.

ЧЗУ2 61:46:0010502:1123
S=3804 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1123.

ЧЗУ1 61:46:0010502:1314
S=28930 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1314.

ЧЗУ2 61:46:0010502:1314
S=2992 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1314.

ЧЗУ1 61:46:0010502:1305
S=1000 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1305.

ЧЗУ1 61:46:0010502:2559
S=8907 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 5 rows of coordinate data for land plot 2559.

ЧЗУ1 61:46:0010502:1896
S=3000 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 1896.

ЧЗУ2 61:46:0010502:2559
S=1580 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 4 rows of coordinate data for land plot 2559.

ЧЗУ3 61:46:0010502:2559
S=14,669 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 6 rows of coordinate data for land plot 2559.

ЧЗУ1 61:46:0010502:2560
S=1639 кв.м

Table with 5 columns: №, X, Y, Длина, Угол. Contains 5 rows of coordinate data for land plot 2560.

Administrative stamp and signature block. Includes fields for 'Дата' (Date), 'Подпись' (Signature), 'Имя' (Name), 'Место' (Place), and a grid for 'Листов' (Pages). Contains a signature and the name 'Иванов Иван Иванович'.



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**Проект планировки и межевания территории
для объекта: «Жилой квартал
и общественный центр на земельных участках
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,
61:46:0010502:1125»**

Проектная документация

Том 3

Проект межевания территории.

Пояснительная записка.

12/22-ПМТ-3-ПЗ

г.Ростов-на-Дону

2022 г.



**Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»
Проект планировки и межевания территории
для объекта: «Жилой квартал
и общественный центр на земельных участках
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,
61:46:0010502:1125»**

Проектная документация

Том 3

Проект межевания территории.

Пояснительная записка.

12/22-ПМТ-3-ПЗ

Директор _____ Веропотвельян А.С.

**г.Ростов-на-Дону
2022 г.**

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 04.09.2023 № 2439

г. Батайск

**Об утверждении проекта межевания территории,
в районе земельного участка по ул. 1-й Пятилетки, 12д**

Принимая во внимание ходатайство ООО «Центр Капитал», на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений от 22.08.2023, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Утвердить основную часть выполнения проекта межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 12д, в составе:
 - 1.1. Том 1. Проект межевания территории, основная часть, согласно приложению. (находится на хранении в Управлении по архитектуре и градостроительству города Батайска).
2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

**Глава Администрации
города Батайска**

Р.П. Волошин

**Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска**



Гео-Дон

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»
344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а
ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87
e-mail: office@geo-don.ru

Документация по планировке территории

(проект межевания территории)

в границах:

Ростовская обл, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки 12д

Том 1

Основная часть

проекта межевания территории

**г. Ростов-на-Дону
2023 г.**

**Гео-Дон**

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»
344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а
ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87
e-mail: office@geo-don.ru

Договор №18032
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Капитал»

Документация по планировке территории

(проект межевания территории)

в границах:

Ростовская обл, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки 12д

Том 1

Основная часть

проекта межевания территории

Генеральный директор
ООО «ГЕО-ДОН»

ГИП



Е.Н. Шмаков

Е.Н. Шмаков

г. Ростов-на-Дону
2023 г.

Справка ГИПа

Проектные решения, принятые при разработке документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах: Ростовская обл, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки 12д, соответствуют нормативным требованиям, положениям градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный инженер проекта



Е. Н. Шмаков

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Основная часть
проекта межевания территории

Состав текстовой части:

Перечень и сведения о площади образуемых 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 имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Графические материалы:

| № № п/п | Наименование | Стадия | Масштаб |
|---------------|--|--------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Чертеж межевания территории: красные линии. линии отступа от красных линий. границы образуемых земельных участков. условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд. границы сервитутов. | ПМТ | 1:1000 |

**СОСТАВ ПРОЕКТА
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Том 1. Основная часть проекта межевания территории

Основная текстовая часть проекта межевания территории:

Перечень и сведения о площади образуемых 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 имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Графические материалы:

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|-----------|--|------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Чертеж межевания территории: красные линии. линии отступа от красных линий. границы образуемых земельных участков. условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд. границы сервитутов. | 1 | 1:1000 |

Том 2. Пояснительная записка к проекту межевания территории

Пояснительная записка к проекту межевания территории.

Характеристика территории, подлежащая межеванию. Обоснования принятых решений, включая образование земельных участков, расчеты принятых в проекте площадей образуемых и изменяемых земельных участков. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления красных линий, линий отступа от красных линий, границ сервитутов.

Графические материалы:

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|-----------|--|------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы территорий объектов культурного наследия. | 1 | 1:1000 |

Исходно-разрешительная документация.

ПЕРЕЧЕНЬ

и сведения о площади образуемых 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 имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

| № п/п | Наименование показателей | Единицы измерения | Количество | Примечание |
|------------|--|-------------------|----------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Территория | | | | |
| 1. | Площадь территории в границах проекта межевания территории | га | 4,56 | |
| 2. | Территории, подлежащие межеванию, в том числе: образуемые земельные участки: производственная зона (З.У. 1), (З.У. 2). | га | 2,60 | |
| 3. | Территории, неподлежащие межеванию, в том числе: существующие земельные участки; иные территории | га | 1,96 | |
| | | га | 1,68 (0,24) | |
| | | га | 0,28 | |

| Технико-экономические показатели по образуемым земельным участкам | | | | | |
|---|------------------------------|--|--|---|---|
| № п/п | № участка/ кадастровый номер | № объекта по проекту планировки территории | Вид разрешенного использования земельного участка (код вида разрешенного использования земельного участка) | Площадь земельного участка <u>нормативная</u> фактическая, га | Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Зоны производственного назначения | | | | | |
| 4. | З.У. 1 | – | Склады (6.9) | – 1,85 | Образование путем перераспределения земельного участка с КН 61:46:0010501:422 и части неразграниченных земель кадастрового квартала с КН 61:46:0010501 в соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. категория земель: земли населенных пунктов |
| 5. | З.У. 2 | – | Склады (6.9) | – 0,7509 | Образование путем перераспределения земельного участка с КН 61:46:0010501:539 и части неразграниченных земель кадастрового квартала с КН 61:46:0010501 в соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. категория земель: земли населенных пунктов |
| | | | Всего (производственного назначения) | – 2,60 | |

| Устанавливаемые сервитуты на существующих земельных участках | | | | | |
|--|---------------------------|---|-----------------------------|--------------------------------|---|
| 6. | 61:46:0010501:11 ЧЗУ-1 | - | - | <u>-</u> 1,5532 (0,2389) | Существующий земельный участок, на котором устанавливается сервитут для прохода/проезда к образуемому земельному участку З.У. 2 ¹ – согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости категория земель: земли населенных пунктов |
| | | | Всего (публичные сервитуты) | <u>-</u> 1,55 (0,24) | |
| | | | Итого | <u>-</u> 2,60 (0,24) | |

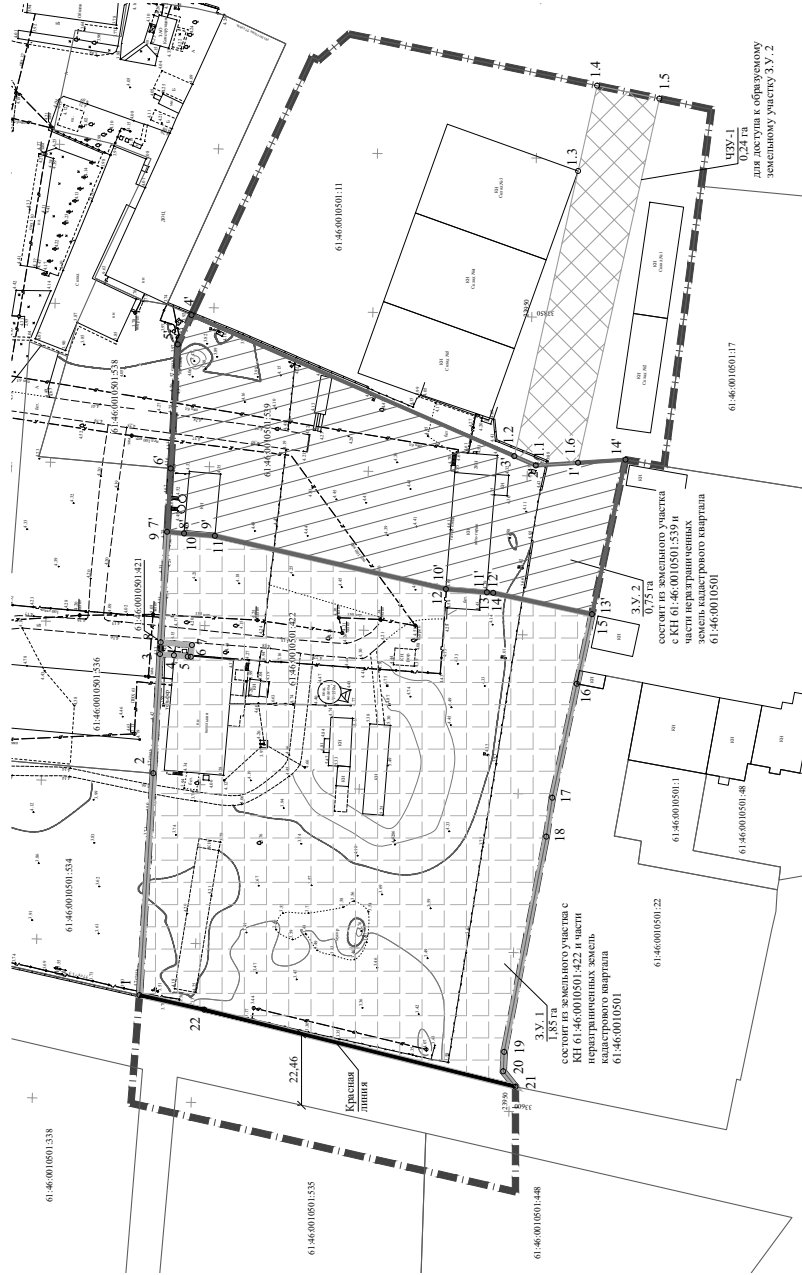
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

| Номер точки | Координата X, м | Координата Y, м | Номер точки | Координата X, м | Координата Y, м |
|-------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 411 577.87 | 2 204 047.29 | 12 | 411 509.23 | 2 204 383.54 |
| 2 | 411 575.19 | 2 204 081.30 | 13 | 411 395.35 | 2 204 359.82 |
| 3 | 411 570.85 | 2 204 151.07 | 14 | 411 410.26 | 2 204 247.60 |
| 4 | 411 568.71 | 2 204 188.53 | 15 | 411 422.36 | 2 204 249.66 |
| 5 | 411 568.50 | 2 204 192.23 | 16 | 411 437.64 | 2 204 179.20 |
| 6 | 411 566.51 | 2 204 226.98 | 17 | 411 445.37 | 2 204 143.36 |
| 7 | 411 565.37 | 2 204 246.93 | 18 | 411 447.27 | 2 204 131.13 |
| 8 | 411 563.14 | 2 204 285.94 | 19 | 411 460.50 | 2 204 063.46 |
| 9 | 411 558.83 | 2 204 295.14 | 20 | 411 460.80 | 2 204 057.30 |
| 10 | 411 520.90 | 2 204 376.27 | 21 | 411 456.95 | 2 204 052.47 |
| 11 | 411 518.84 | 2 204 375.31 | 22 | 411 456.95 | 2 204 019.43 |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ: КРАСНЫЕ ЛИНИИ. ЛИНИИ ОТСУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ. ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ ИХ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ИЛИ ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. ГРАНИЦЫ СЕРВИТУТА.

М 1:1000



| Условный № участка, площадь, га | Вид разрешенного использования (код вида разрешенного использования) | № точки | Координаты | |
|---------------------------------|---|---------|------------|--------------|
| | | | Х, м | У, м |
| 3.У.1 1,85 га | Сквал (6,9) | 1 | 411 575,19 | 2 204 081,30 |
| | | 2 | 411 570,85 | 2 204 151,07 |
| | | 3 | 411 568,71 | 2 204 188,53 |
| | | 4 | 411 564,34 | 2 204 188,14 |
| | | 5 | 411 560,03 | 2 204 187,76 |
| | | 6 | 411 559,94 | 2 204 187,68 |
| | | 7 | 411 559,94 | 2 204 187,68 |
| | | 8 | 411 566,51 | 2 204 192,23 |
| | | 9 | 411 566,51 | 2 204 226,98 |
| | | 10 | 411 561,16 | 2 204 226,47 |
| | | 11 | 411 551,48 | 2 204 225,71 |
| | | 12 | 411 478,95 | 2 204 208,99 |
| | | 13 | 411 463,96 | 2 204 207,78 |
| | | 14 | 411 463,96 | 2 204 207,78 |
| 3.У.2 0,75 га | Сквал (6,9) | 1 | 411 437,28 | 2 204 248,70 |
| | | 2 | 411 450,59 | 2 204 247,85 |
| | | 3 | 411 457,30 | 2 204 250,78 |
| | | 4 | 411 457,30 | 2 204 250,78 |
| | | 5 | 411 458,83 | 2 204 251,1 |
| | | 6 | 411 563,14 | 2 204 258,94 |
| | | 7 | 411 563,14 | 2 204 258,94 |
| | | 8 | 411 566,51 | 2 204 246,93 |
| | | 9 | 411 566,51 | 2 204 226,98 |
| | | 10 | 411 561,16 | 2 204 226,47 |
| | | 11 | 411 561,16 | 2 204 226,47 |
| | | 12 | 411 463,96 | 2 204 207,78 |
| | | 13 | 411 463,96 | 2 204 207,78 |
| | | 14 | 411 422,36 | 2 204 201,06 |
| ЧКУ-1 0,24 га | Границы сервитута устанавливаются на существующем земельном участке с КИ 61:46:0010501:11 | 1.1 | 411 450,59 | 2 204 247,85 |
| | | 1.2 | 411 457,30 | 2 204 250,78 |
| | | 1.3 | 411 457,30 | 2 204 250,78 |
| | | 1.4 | 411 431,27 | 2 204 363,36 |
| | | 1.5 | 411 411,68 | 2 204 363,36 |
| | | 1.6 | 411 437,28 | 2 204 248,70 |

Каталог координат характерных точек красной линии

| № точки | Х, м | У, м |
|---------|-----------|--------------|
| 21 | 411456,95 | 2 204 052,47 |
| 22 | 411554,79 | 2 204 076,68 |
| 1 | 411575,19 | 2 204 081,30 |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы проекта межевания территории
- красная линия утверждаемая проектом межевания территории
- 3.У.1 условный номер образуемых земельных участков
- 3.У.2 условный номер образуемых земельных участков
- границы сервитута
- 1,85 га площадь образуемых земельных участков
- 0,75 га площадь образуемых земельных участков
- 0,24 га площадь образуемых земельных участков

- Примечание:**
- Система координат – МСК 61
 - Система высот – Балтийская
 - Красные линии в границах проекта межевания территории в установленном законодательном порядке не утверждены в связи с чем принимаемые проектом межевания территории красные линии в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации отсутствуют
 - Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются, так как проектом не предусмотрено размещение новых (строительных) объектов
 - Земельные участки, в отношении которых предполагается их резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

18032 - ПМТ

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах: Песочная об., г. Батайск, 3-й, 141 Гринградский Гд.

Проект межевания территории. Основная часть.

Страна: Россия
Лист: 1
Листов: 1

Гео-Дон

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 04.09.2023 № 2440

г. Батайск

**Об отклонении проекта межевания территории
по ул. 1-й Пятилетки**

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений от 22.08.2023, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Отклонить проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011202 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011202:1808, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, и направить его на доработку с учетом замечаний, отраженных в протоколе общественных обсуждений от 18.08.2023 и заключении о результатах общественных обсуждений от 22.08.2023.
2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

Глава Администрации
города Батайска

Р.П. Волошин

Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 06.09.2023 № 2474
г. Батайск

**О предоставлении разрешения
на отклонение от предельных параметров объекта
капитального строительства по ул. Атаманской, 27**

Принимая во внимание заявление Жукова С.В., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний от 04.09.2023, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010309:361 площадью 412 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Атаманская, 27, в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами», в части отступа 1,4 метра от общей границы с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010309:457 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Атаманская, 25.
2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

Глава Администрации
города Батайска

Р.П. Волошин

Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 06.09.2023 № 2475
г. Батайск

**О предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров объекта капитального
строительства по ул. Атаманской, 43**

Принимая во внимание заявление Жукова С.В., на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с учетом рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск», представленных в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний от 04.09.2023, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск», Администрация города Батайска постановляет:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010309:365 площадью 412 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Атаманская, 43, в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами», в части отступа 1,4 метра от общей границы с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010309:366 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Атаманская, 45.
2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству, председателя комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Горелкина В.В.

Глава Администрации
города Батайска

Р.П. Волошин

Постановление вносит
Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска

**Заключение
о результатах публичных слушаний**

«04» сентября 2023 г.

**Город Батайск,
ул. Атаманская**

**(территория, в пределах которой
проводились публичные слушания)**

«17» августа 2023 г., с 19:40 часов до 19:45 часов, в здании Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска (по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189) проведены публичные слушания по проекту постановления Администрации города Батайска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства по ул. Атаманской, 27».

Организатор публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск»

В публичных слушаниях приняло участие: на собрании зарегистрировалось 2 человека.

По результатам публичных слушаний составлен протокол публичных слушаний № 1 от 01.09.2023, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний.

В период проведения публичных слушаний были поданы замечания и предложения от участников публичных слушаний:

от участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, не поступало замечаний и предложений.

от иных участников публичных слушаний не поступало замечаний и предложений.

| № п/п | Содержание внесенных предложений и замечаний граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания | Содержание внесенных предложений и замечаний иных участников публичных слушаний | Рекомендации организатора |
|-------|---|---|--|
| 1 | не поступало | не поступало | Принимая во внимание представленную документацию, руководствуясь Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», комиссией одобрен проект постановления «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства по ул. Атаманской, 27», в части отступа 1,4 метра от общей границы с земельным участком по ул. Атаманская, 25. Правообладателю земельного участка вести строительство с соблюдением противопожарных мероприятий. |

Рекомендации по результатам публичных слушаний:

По результатам проведенных публичных слушаний, комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» рекомендовано главе Администрации города Батайска издать постановление «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства по ул. Атаманской, 27»

Председатель Комиссии по землепользованию
и застройке муниципального образования «Город Батайск»

В.В. Горелкин

Заключение о результатах публичных слушаний

«04» сентября 2023 г.

**Город Батайск,
ул. Атаманская**
(территория, в пределах которой
проводились публичные слушания)

«17» августа 2023 г., с 19:45 часов до 19:50 часов, в здании Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска (по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189) проведены публичные слушания по проекту постановления Администрации города Батайска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства по ул. Атаманской, 43».

Организатор публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск»

В публичных слушаниях приняло участие: на собрании зарегистрировалось 2 человека.

По результатам публичных слушаний составлен протокол публичных слушаний № 2 от 01.09.2023, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний.

В период проведения публичных слушаний были поданы замечания и предложения от участников публичных слушаний:

от участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, не поступало замечаний и предложений.

от иных участников публичных слушаний не поступало замечаний и предложений.

| № п/п | Содержание внесенных предложений и замечаний граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания | Содержание внесенных предложений и замечаний иных участников публичных слушаний | Рекомендации организатора |
|-------|---|---|--|
| 1 | не поступало | не поступало | Принимая во внимание представленную документацию, руководствуясь Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», комиссией одобрен проект постановления «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства по ул. Атаманской, 43», в части отступа 1,4 метра от общей границы с земельным участком по ул. Атаманская, 45. Правообладателю земельного участка вести строительство с соблюдением противопожарных мероприятий. |

Рекомендации по результатам публичных слушаний:

По результатам проведенных публичных слушаний, комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» рекомендовано главе Администрации города Батайска издать постановление «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства по ул. Атаманской, 43».

**Председатель Комиссии по землепользованию
и застройке муниципального образования «Город Батайск»**

_____ **В.В. Горелкин**

Газета «Батайск официальный» зарегистрирована управлением по Южному Федеральному округу Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Главный редактор
Толкачев Н.С.

0+

Свидетельство ПИ № ФС 10-5935 от 27 мая 2005 г.

Учредитель - Администрация г. Батайска.

Адрес редакции и издателя: 346880, г. Батайск, пл. Ленина, 3. Тираж 500 экз. Объем 72 полосы.

Газета распространяется бесплатно.

Отпечатано ИП Саиян Н.Р., Ростовская область, Мясниковский р-он, с. Чалтырь, ул. Крутая, 1б.

Дата выхода в свет: 07.09.2023 г.