



**Гео-Дон**

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

Заказчик: Индивидуальный предприниматель  
Клименко Людмила Николаевна

**Документация по планировке территории**  
(проект межевания территории)  
в границах:

**Ростовская область, город Батайск, улица Огородная, 74-а,  
в кадастровом квартале 61:46:0010602**

**Том II**  
**Материалы по обоснованию проекта межевания**  
**территории.**  
**Пояснительная записка**  
**к проекту межевания территории**

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.

**2023**



**Гео-Дон**

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

Заказчик: Индивидуальный предприниматель  
Клименко Людмила Николаевна

**Документация по планировке территории**  
(проект межевания территории)  
в границах:

**Ростовская область, город Батайск, улица Огородная, 74-а,  
в кадастровом квартале 61:46:0010602**

**Том II**  
**Материалы по обоснованию проекта межевания**  
**территории.**  
**Пояснительная записка**  
**к проекту межевания территории**

Генеральный директор  
ООО «ГЕО-ДОН»

ГИП





Е.Н. Шмаков

Е.Н. Шмаков



**2023**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата.

Перв. примен.																																																				
Справ. №																																																				
<p align="center"><b>Справка ГИПа</b></p> <p>Проектные решения, принятые при разработке документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах: Ростовская область, город Батайск, улица Огородная, 74-а, в кадастровом квартале 61:46:0010602, соответствуют нормативным требованиям, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.</p> <p>Главный инженер проекта  <b>Е. Н. Шмаков</b></p>																																																				
Подп. и дата.																																																				
Инв.№ дубл.																																																				
Взам. инв. №																																																				
Подп. и дата																																																				
Инв.№ подл.																																																				
<table border="1"> <tr> <td colspan="4"></td> <td align="center" colspan="3"><b>РД-20103-ПМТ</b></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Лист</td> <td>№ докум.</td> <td>Подп.</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Разраб.</td> <td>Зубкова Т.А.</td> <td>4125</td> <td></td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>ГИП</td> <td>Шмаков Е.Н.</td> <td></td> <td></td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td align="center" colspan="3"> <b>Справка главного инженера проекта</b> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td align="center" colspan="3">  <b>Гео-Дон</b> </td> </tr> </table>															<b>РД-20103-ПМТ</b>			Изм.	Лист	№ докум.	Подп.				Разраб.	Зубкова Т.А.	4125					ГИП	Шмаков Е.Н.										<b>Справка главного инженера проекта</b>							 <b>Гео-Дон</b>		
				<b>РД-20103-ПМТ</b>																																																
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.																																																	
Разраб.	Зубкова Т.А.	4125																																																		
ГИП	Шмаков Е.Н.																																																			
				<b>Справка главного инженера проекта</b>																																																
				 <b>Гео-Дон</b>																																																
				<table border="1"> <tr> <td>Лит.</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>20</td> </tr> </table>			Лит.	Лист	Листов		3	20																																								
Лит.	Лист	Листов																																																		
	3	20																																																		

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**  
**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**  
**Пояснительная записка**  
**к проекту межевания территории**

Пояснительная записка к проекту межевания территории .....	6
Введение .....	7
1. Характеристика территории, подлежащей межеванию .....	8
2. Обоснования принятых решений, включая образование земельных участков, расчеты принятых в проекте площадей, образуемых земельных участков .....	12
3. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления красных линий, границ элементов планировочной структуры, линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов .....	16
Исходные данные .....	20

**Графические материалы:**

№№ п/п	Наименование	Стадия	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 особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	ПМТ	1:1000

Интв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

РД-20103-ПМТ

## 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 предполагаются 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: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры. красные линии утверждаемые, проектом межевания территории. 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 земельных участков. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления красных линий, границ элементов планировочной структуры, линий отступа от красных линий, границ публичных 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 особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	1	1:1000

Исходно-разрешительная документация.

Интв.№ подл.	Подп. и дата.	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.


Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

РД-20103-ПМТ

Справ. №	Перв. примен.

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата.

**Пояснительная записка к проекту межевания территории**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата.	<div>РД-20103-ПМТ</div> <div>Пояснительная записка к проекту межевания территории</div> <div>  <b>Гео-Дон</b> </div>	
	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.		Дата
	Разраб.	Зубкова Е. А.	1	123		123
	ГИП	Шмаков Е. Н.	1	123		123

## Введение

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах: Ростовская область, город Батайск, улица Огородная, 74-а, в кадастровом квартале 61:46:0010602 разработана в соответствии с нормативно-правовой базой:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ).
- Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ).
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов».
- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 9.
- Местные нормативы градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск» от 30.08.2017 №204.
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

При разработке документации по планировке территории (проект межевания территории) учитывалась информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании:

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

РД-20103-ПМТ

Лист  
7

– Генеральный план городского округа «Город Батайск», утверждённый решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции).

– Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утверждены решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции) (далее – Правила).

Согласно п. 2 ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется, в целях:

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

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

Данный проект межевания территории включает основную часть, подлежащую утверждению, а также материалы по обоснованию (пояснительная записка к проекту межевания территории).

## 1. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Документация по планировке территории (проект межевания территории) разработан в границах проектирования: Ростовская область,

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

РД-20103-ПМТ

Лист  
8



город Батайск, улица Огородная, 74-а, в кадастровом квартале 61:46:0010602.

Территория в границах проектирования расположена в границах кадастрового квартала 61:46:0010602 микрорайона Северный города Батайск Ростовской области, общей площадью 1.20 га.

Площадь территории, подлежащая межеванию ограничена:

- с севера – границами существующих земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0010602:2562, 61:46:0010602:2264;
- с юга – границей существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:1078;
- с запада – границей существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:6, землями государственная собственность на которые не разграничена;
- с востока – границей существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:51, землями государственная собственность на которые не разграничена.

Территория объекта планировки представлена спокойным, плавным, однородным рельефом.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.						
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ					Лист
										9

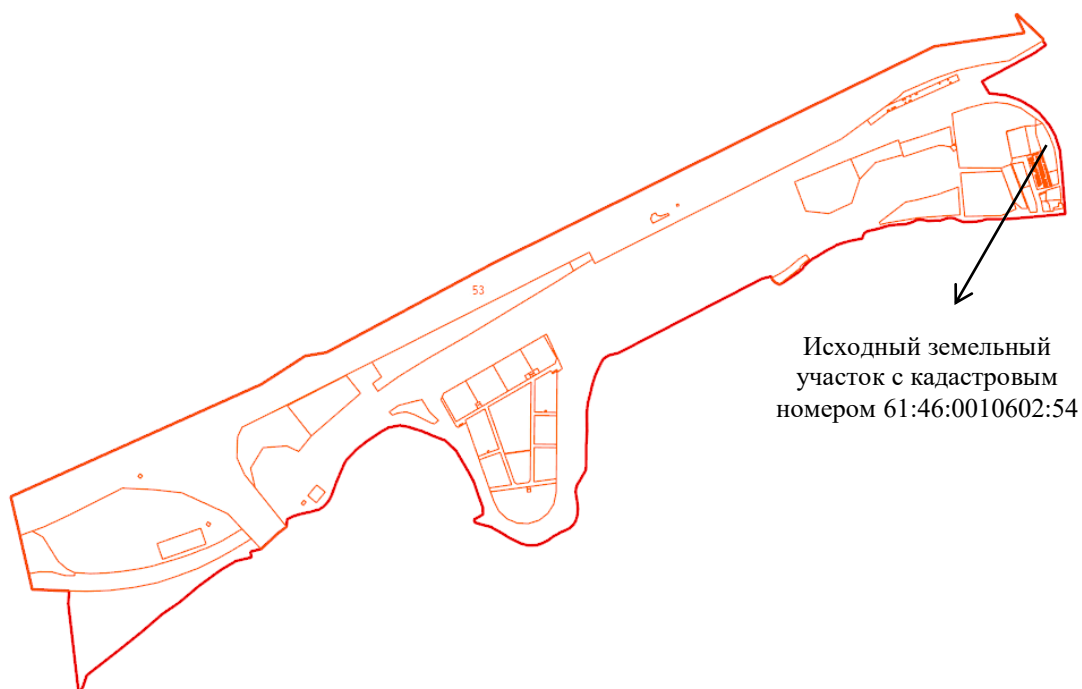


Рисунок 1 – Территория проектирования относительно границ кадастрового квартала 61:46:0010602

Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ):

- 61:46-6.1008 – Охранная зона КЛ-6 кВ № 312 Л-141/1.
- 61:46-6.971 – Охранная зона ВЛ 6 кВ от ТП-163 до ТП-165 Л-141 Ас 95.
- 61:46-6.976 – Охранная зона КЛ 6 кВ от ТП-163-ТП-165-ТП-175-ТП-164 КЛ № 217, 218, 220, 226, 227, 244.
- 61:00-6.1619 – Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».
- 61:00-6.1630 – Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
РД-20103-ПМТ				Лист
				10

– 61:00-6.1378 – Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

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

– 61:00-6.1280 – Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3).

В соответствии с п. 2 ст. 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

С учетом изложенного проектирование земельных участков ведется с учетом предъявляемых требований к зонам особого использования территории.

Поскольку настоящий проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, размещение объектов капитального строительства или их реконструкция проектом межевания не предусматривается, в связи с чем, получение согласований предусмотренных требованиями к зонам с особыми условиями использования территории, в границах которых

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						11

расположена рассматриваемая территория, в соответствующих организациях для разработки и утверждения не требуется.

Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

Транспортная инфраструктура на прилегающей к рассматриваемой территории проектирования хорошо сформирована – удобная транспортная развязка, проходящая по магистральной дороге городского значения с КН 61:46:0000000:51, посредством которой обеспечивается транспортная проходимость по шести городским маршрутам.

На рассматриваемой территории транзитом проходят инженерные сети: водопровод, канализация, канализация ливневая, сети наружного освещения, электрические сети.

## **2. Обоснования принятых решений, включая образование земельных участков, расчеты принятых в проекте площадей, образуемых земельных участков**

Согласно п. 1 ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

При разработке документации по планировке территории в части формирования планировочной структуры на проектируемой территории необходимо учитывать положения Генерального плана городского округа «Город Батайск» от 16.12.2020 №90 (в действующей редакции).

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.		
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						12



Инв. №	Подпись и	Взам.и

Инв. №	Подпись и	Взам.и

Инв. №	Подпись и	Взам.и

Инв. №	Подпись и	Взам.и

Инв. №	Подпись и	Взам.и

Инв. №	Подпись и	Взам.и

Инв. №	Подпись и	Взам.и







Красные линии в границах проекта межевания территории в установленном законом порядке не утверждены в связи с чем в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 43 ГрК РФ необходимость изменения ранее утвержденных красных линий отсутствует.

Красные линии, утверждаемые в составе проекта межевания территории, устанавливаются в соответствии с границами существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:51, разрешенное использование – земельные участки (территории) общего пользования.

Согласно ч. 1 ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

В данном случае границами существующих элементов планировочной структуры – выступают границы земельных участков в городском квартале.

В соответствии с подп. 3 п. 6 ст. 43 ГрК РФ установлению подлежат линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Проектом межевания территории места допустимого размещения зданий, строений, сооружений не определяются в связи с чем линии отступа от красных линий не устанавливаются/совпадают с красными линиями.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.	<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">РД-20103-ПМТ</div>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.

В рамках Проекта необходимость установления границ сервитутов отсутствует, так как доступ к образуемому земельному участку с условным номером З.У. 1 обеспечивается через земельные участки

(территории) общего пользования с кадастровым номером 61:46:0000000:51 и земли общего пользования кадастрового квартала 61:46:0010602, соответственно в установлении границ сервитутов нет необходимости.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.	РД-20103-ПМТ					Лист
										19
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата						

## Исходные данные

- Правила землепользования и застройки города Батайск, утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №91 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»» (в действующей редакции).
- Генеральный план города Батайск, утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №90 «Об утверждении генерального плана городского округа «Город Батайск» (в действующей редакции).
- Местные нормативы градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск» от 30.08.2017 г. №204.
- Информация о правообладателях земельных участков с каталогами координат существующих земельных участков (выписки из Единого государственного реестра недвижимости ЕГРН).
- Письмо Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 02.11.2023 № 51.16/3406

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.

города Батайска от 02.11.2023 № 51.16/3406

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.

РД-20103-ПМТ

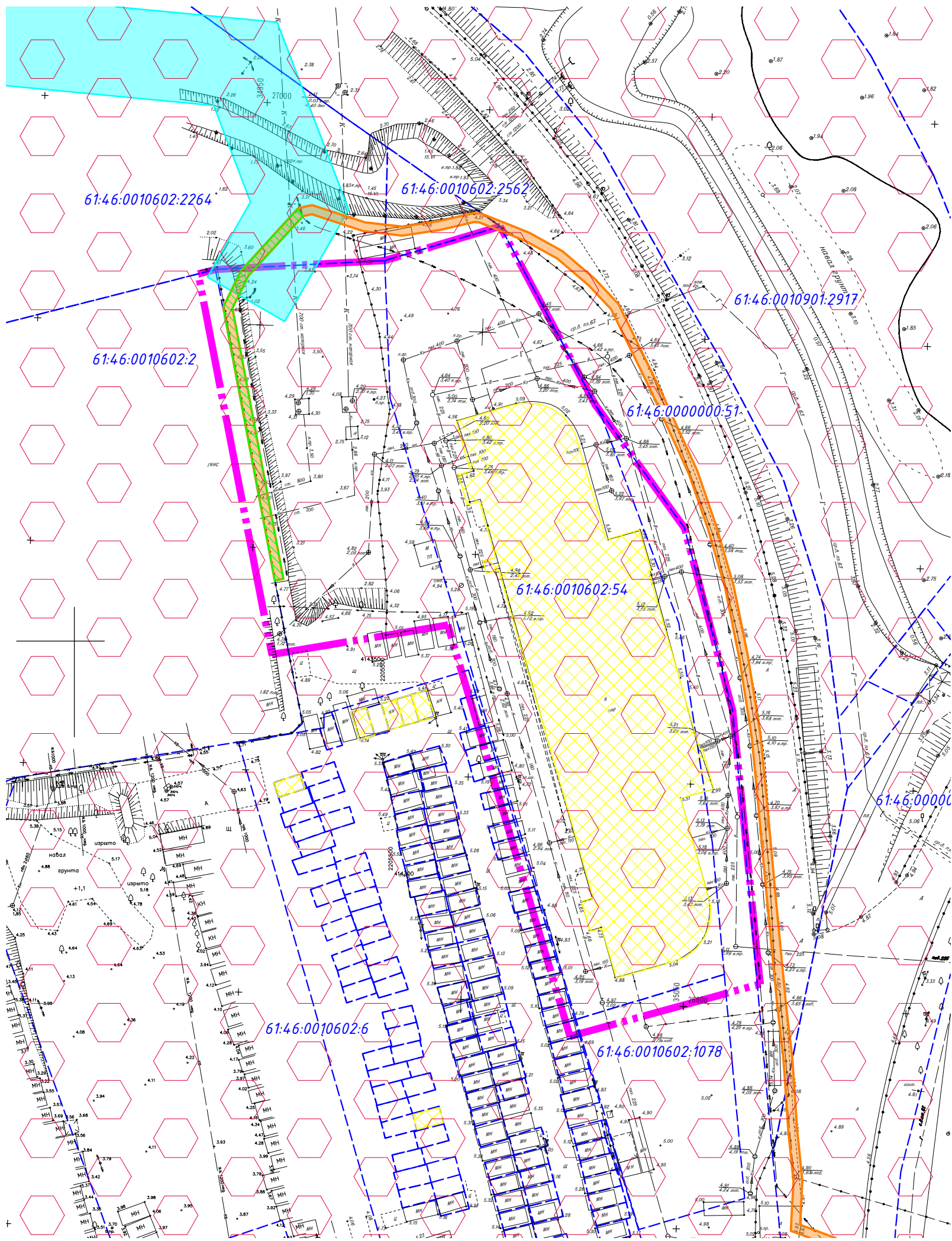
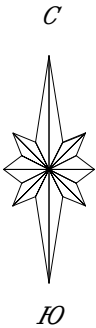
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Лист
20

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

В ГРАНИЦАХ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД БАТАЙСК, УЛИЦА ОГОРОДНАЯ, 74-А, В КАДАСТРОВЕ КВАРТАЛЕ 61:46:0010602

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ: ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГРАНИЦЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. М 1:1000



Условные обозначения

Границы проекта межевания территории

Границы существующих земельных участков

Границы зон с особыми условиями использования территорий

61:46-6.971 - Охранная зона ВЛ 6 кв от ТП-163 до ТП-165 Л-141 Ас 95

61:46-6.976 - Охранная зона КЛ 6 кв от ТП-163-ТП-165-ТП-175-ТП-164 КЛ № 217, 218, 220, 226, 227, 244

61:46-6.1008 - Охранная зона КЛ-6 кв № 312 Л-141/1

61:00-6.1378 - Границы зон затопления. Участок 125, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)

Приаэродромные территории

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

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

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

61:00-6.1280 - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3)

Местоположение существующих объектов капитального строительства

Примечание:

- Система координат - МСК 61.
- Границы особо охраняемых природных территорий не установлены/отсутствуют.
- Границы территорий объектов культурного наследия не установлены/отсутствуют.
- Согласованные, предусмотренные требованиями к зонам с особыми условиями использования территории в соответствующих организациях не требуются, поскольку размещение объектов капитального строительства или их реконструкция проектом межевания территории не предусматривается.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
ГИП	Шмаков Е.Н.		11.23
Разраб.	Зубкова Т.А.		11.23

РД-20103-ПМТ

Документация по планировке территорий (проект межевания территории) в границах: Ростовская область, город Батайск, улица Огородная, 74-а, в кадастровом квартале 61:46:0010602

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории.

Стадия

ПМТ

Лист

1

Листов

1

чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия. М 1:1000



Формат А3