



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 кадастровом квартале 61:46:0010901 в границах:

ул. Северная - ул. Северная Звезда

Том 2

Материалы по обоснованию

г. Ростов-на-Дону

2021 г.

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



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 кадастровом квартале 61:46:0010901 в границах:

ул. Северная - ул. Северная Звезда

Том 2

Материалы по обоснованию

**Генеральный директор
ООО «ГЕО-ДОН»**

Е.Н. Шмаков

ГИП

Е.Н. Шмаков

г. Ростов-на-Дону

2021 г.

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

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

| | | | | | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|--|------|--|---|
| | | | | | | | | | | 3 |
| Обозначение | | | Наименование | | | | | Стр. | | |
| 1 | | | 2 | | | | | 3 | | |
| РДГ11914-ПМ | | | Том 2. Материалы по обоснованию | | | | | | | |
| | | | Содержание раздела «Проект межевания территории» | | | | | 3 | | |
| | | | Запись о соблюдении технических регламентов, норм, правил, стандартов, технических условий и иных нормативных документов | | | | | 4 | | |
| | | | Состав проекта | | | | | 5 | | |
| | | | Пояснительная записка | | | | | | | |
| | | | 1.1. Исходные данные | | | | | 6 | | |
| | | | 1.2. Введение | | | | | 6 | | |
| | | | 1.3. Характеристика территории, подлежащей межеванию | | | | | 8 | | |
| | | | 1.4. Обоснование принятых решений, включая расчеты принятых в проекте площадей образуемых и изменяемых земельных участков, обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов | | | | | 21 | | |
| | | | Графическая часть | | | | | | | |
| Лист 1 | | | Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков. Границы зон с особыми условиями использования территорий. Местоположение существующих объектов капитального строительства. (М 1:1000) | | | | | 28 | | |
| | | | Приложения | | | | | 29 | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

Справка главного инженера проекта

Приведена справка главного инженера проекта о том, что проектные решения, принятые при разработке документации по планировке территории (проект межевания территории) в кадастровом квартале 61:46:0010901 в границах: ул. Северная - ул. Северная Звезда, соответствуют нормативным требованиям, положениям утвержденной документации территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный инженер проекта

Шмаков Е.Н.

[illegible]

СОСТАВ ПРОЕКТА ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Основная (утверждаемая) часть

Основная текстовая часть проекта межевания территории.

Графические материалы:

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|-----------|---|------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Чертеж межевания территории: границы публичных сервитутов | 1 | 1:1000 |

Том 2. Материалы по обоснованию

Текстовая часть.

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. | 1 | 1:1000 |

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

РД-11914-ПМ

Состав проектной
документации

| Стадия | Лист | Листов |
|---------------|------|--------|
| ПМ | 1 | 1 |
| ООО «ГЕО-ДОН» | | |

Пояснительная записка

1.1. Исходные данные

- Постановление Администрации города Батайска от 20.12.2019 №2237 «О подготовке документации по планировке территории в кадастровом квартале 61:46:0010901 по ул. Северной»;
- Постановление Администрации города Батайска от 14.07.2016 №1335 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка для линейного объекта – автомобильной дороги по ул. Северной»;
- Задание от 19.09.2019 № 41 на разработку документации по планировке территории;
- Цифровые топографические планы масштаба 1:1000 в растровом графическом формате * .tif;
- фрагменты карт Генерального плана города Батайска;
- информация о разработанных красных линиях;
- кадастровый план территории, а также информацию о правообладателях земельных участков с каталогами координат существующих земельных участков (выписки из Единого государственного реестра недвижимости).

1.2. Введение

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010901 в границах: ул. Северная - ул. Северная Звезда, разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Постановление Администрации города Батайска от 20.12.2019 №2237 «О подготовке документации по планировке территории в кадастровом квартале 61:46:0010901 по ул. Северной»;
- Задания от 19.09.2019 № 41 на разработку документации по планировке территории;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|--|--|--|--|--|-------------|--|--|--|--|--|
| Согласовано | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Взам. инв. № | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Подпись и дата | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | | | | | | |

- Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в части пунктов, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521);
- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 9;
- 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);

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ проект 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.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Цель проекта - разработать документацию по планировке территории (проект межевания территории) в границах: кадастрового квартала 61:46:0010901. Установление публичных сервитутов с целью обеспечения прохода и проездов, посредством земельных участков с КН 61:46:0010901:2799, КН 61:46:0010901:1117, КН 61:46:0010901:3280.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--------|---------|------|-------------|--|--|------|---|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | РДГ11914-ПМ | | | | 2 |

1.3. Характеристика территории подлежащей межеванию

Проект межевания территории выполнен на основании данных, предоставленных Заказчиком ООО «Батайск-Центр».

Территория разработки проекта межевания составила 10,11 га.

Современное использование

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года № 358 (в действующей редакции), территория, подлежащая межеванию, расположена в территориальной зоне Ж.3 (зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами).

Территория расположена в микрорайоне «Северная Звезда» города Батайск.

Площадь территории, подлежащей межеванию, составляет 10,11 га.

Территория ограничена:

- с востока – ул. Северная Звезда;
- с юга – ул. Северная и границами существующих земельных участков;
- с севера – границами существующих земельных участков;
- с запада – границами существующих земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» участок разработки проекта межевания территории находится в территориальной зоне «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми (Ж.3).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства (Ж.3):

1. Минимальная площадь земельного участка и максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Предельное количество этажей:

- многоквартирные дома не выше 3-х этажей, жилые дома блокированной застройки – 3 этажа, с предельной высотой – 12 метров;
- для объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений,

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|--------|---------|------|-------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | РДГ11914-ПМ | Лист |
| | | | | | | | | | | 3 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

сооружений – 3 метра. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

5. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- детские дошкольные учреждения - 50%;
- общеобразовательные и специализированные школы, внешкольные учреждения,
- профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения - 60%;

- амбулаторно-поликлинические учреждения - 40%;

- спортивные физкультурно-оздоровительные сооружения - 60%;

- объекты иных видов разрешенного использования - не установлено.

9. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется;

- максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется. (п.9 введен Решением Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ограждения, проходящие по общей границе смежных земельных участков, устанавливаются на основании взаимной договоренности между правообладателями земельных участков. Ограждения должны быть конструктивно надежными и соответствовать действующим нормам градостроительного проектирования, требованиям СанПин и СНиП. (Решение Батайской городской Думы от 30.09. 2015 г. № 67)

Устройство ограждений земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается, в случае нарушения противопожарных правил, ограниче-

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--------|---------|------|-------------|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | РДГ11914-ПМ | | | 4 |
| | | | | | | | | | |

ния доступа спецмашин, при наличии общего прохода и проезда к группам многоквартирных домов, предусмотренных генпланом застройки. (Решение Батайской городской Думы от 30.09. 2015 г. № 67)

***Земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет
на территории проекта межевания***

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала:
61:46:0010901.

Участки, расположенные в границах территории проектирования:

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Местоположение | Разрешенное использование | Форма собственности | Правообладатель | Общая площадь земельного участка (кв.м) | Статус | Объект капитального строительства |
|-------|--------------------------------------|---|--|---|-----------------|---|----------|---|
| 1 | 61:46:0010901:1632 | Ростовская область, г. Батайск, шоссе Западное, 17 | Для иных видов жилой застройки | — | Нет данных | 3 387 | Учтенный | — |
| 2 | 61:46:0010901:1119 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная Звезда, 7-б | Для многоэтажной застройки | — | Нет данных | 844 | Учтенный | — |
| 3 | 61:46:0010901:1115 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная Звезда, 7-а | Для объектов жилой застройки | Собственность публично-правовых образований | Нет данных | 4 913 | Учтенный | — |
| 4 | 61:46:0010901:1120 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная Звезда, 7 | Для многоквартирной застройки | — | Нет данных | 6 433 | Учтенный | — |
| 5 | 61:46:0010901:1114 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная Звезда, 8-а | Для объектов жилой застройки | — | Нет данных | 99 | Учтенный | — |
| 6 | 61:46:0010901:3275 | Ростовская область, г. Батайск, ул. Северная Звезда, 12 | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов | — | Нет данных | 2 333 | Учтенный | 61:46:0010901:3112 |
| 7 | 61:46:0010901:1117 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная Звезда, 2 | Для многоэтажной застройки | — | Нет данных | 17 248 | Учтенный | 61:46:0010901:3113 61:46:0010901:3015 61:46:00109 |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

РДГ11914-ПМ

Лист

5

| | | | | | | | | |
|----|------------------------|--|---|---|------------|--------|----------------|--|
| | | | | | | | | 01:2924 61:46:00109 01:2816 |
| 8 | 61:46:0010 901:1116 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная Звезда, 8 | Для объектов жилой застройки | Собственность публично-правовых образований | Нет данных | 1 678 | Учтенный | 61:46:00109 01:1398 |
| 9 | 61:46:0010 901:2799 | Ростовская область, г. Батайск, вплотную с северной стороны земельного участка по ул. Северная Звезда, 2 | Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов | — | Нет данных | 5 559 | Учтенный | 61:46:00109 01:3277 |
| 10 | 61:46:0010 901:143 | Ростовская область, г. Батайск, в пределах городской черты | — | — | Нет данных | 82 351 | Ранее учтенный | — |
| 11 | 61:46:0010 901:80 | Ростовская обл, г Батайск, ул. Северная, строение 4 | Для размещения объектов торговли | — | Нет данных | 1 011 | Ранее учтенный | 61:46:00109 01:1886 61:46:00109 01:2398 |
| 12 | 61:46:0010 901:161 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная, 4-а | Под иными объектами специального назначения | — | Нет данных | 602 | Учтенный | — |
| 13 | 61:46:0010 901:3283 | Ростовская обл., город Батайск, вплотную с западной стороны земельного участка по ул. Северная, 2-а | Для объектов жилой застройки | — | Нет данных | 387 | Учтенный | — |
| 14 | 61:46:0010 901:88 | Ростовская область, г Батайск, ул. Северная, 2-а | Для многоквартирной застройки | — | Нет данных | 6 589 | Ранее учтенный | — |
| 15 | 61:46:0010 901:3106 | Для размещения иных типов электростанций | Для размещения иных типов электростанций | — | Нет данных | 52 | Учтенный | 61:46:00109 01:2921 |
| 16 | 61:46:0010 901:3282 | Ростовская обл., город Батайск, вплотную с южной стороны земельного участка по ул. Северная, 2-а | Для объектов жилой застройки | — | Нет данных | 587 | Учтенный | — |
| 17 | 61:46:0010 901:97 | Ростовская обл, г Батайск, | Для многоквартирной | Частная собствен- | Нет данных | 2 594 | Ранее учтен- | — |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

РДГ11914-ПМ

Лист

6

| | | | | | | | | |
|----|------------------------|--|--|---|------------|--------|-----------|--|
| | | ул. Северная, 2 | застройки | венность | | | ный | |
| 18 | 61:46:0010 901:3274 | Ростовская обл., г. Батaysk, ул. Северная Звезда, 14 | Под иными объектами специального назначения | – | Нет данных | 1 577 | Учтенный | 61:46:00109 01:3315 |
| 19 | 61:46:0010 901:3279 | Ростовская обл., город Батaysk, ул. Пушкина, 2а | Для объектов жилой застройки | – | Нет данных | 592 | Учтенный | – |
| 20 | 61:46:0010 901:3280 | Ростовская обл., город Батaysk, ул. Пушкина, 2а | Для объектов жилой застройки | – | Нет данных | 4 774 | Учтенный | 61:46:00109 01:2707 |
| 21 | 61:46:0010 901:3281 | Ростовская обл., город Батaysk, ул. Пушкина, 2а | Для объектов жилой застройки | – | Нет данных | 53 | Учтенный | – |
| 22 | 61:46:0010 901:1118 | Ростовская область, г. Батaysk, ул. Северная Звезда, 10 | Для многоквартирной застройки | Собственность публично-правовых образований | Нет данных | 2 823 | Учтенный | 61:46:00109 01:1264 61:46:00109 01:1265 61:46:00109 01:1266 |
| 23 | 61:46:0000 000:3701 | Ростовская область, г. Батaysk, в границах г. Батaysка | Для размещения иных типов электростанций | – | Нет данных | 6 435 | Учтенный | – |
| 24 | 61:46:0010 901:2690 | Ростовская обл., город Батaysk, ул. Северная Звезда, 10-а | – | – | Нет данных | 2 028 | Временный | – |
| 25 | 61:46:0010 901:2702 | Ростовская область, г. Батaysk, ул. Пушкина, 1б | – | – | Нет данных | 3 704 | Учтенный | – |
| 26 | 61:46:0000 000:3633 | Ростовская область, г. Батaysk, по ул. Почтовой вплотную с восточной и южной сторон земельного участка по ул. Пушкина, 1-б | Для стоянок автомобильного транспорта | – | Нет данных | 19 250 | Учтенный | – |
| 27 | 61:46:0000 000:3541 | Ростовская область, г. Батaysk, ул. Железнодорожная | Для размещения газопроводов | – | Нет данных | 76 | Учтенный | – |
| 28 | 61:46:0000 000:3619 | Ростовская область, г. Батaysk, вплотную с западной и южной сторон земельного участка по ул. Северная, 2-а | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов | – | Нет данных | 3 746 | Учтенный | – |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

РДГ11914-ПМ

Лист

7

| | | | | | | | | |
|----|------------------------|--|--|-----------------------|------------|-----|----------------|-----------------------|
| 29 | 61:46:0010 901:2407 | Ростовская область, г Батайск, на расстоянии 35 м с северной стороны земельного участка по ул. Энгельса, 1-а | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов | – | Нет данных | 11 | Учтенный | – |
| 30 | 61:46:0010 903:378 | Ростовская обл, г Батайск, ул Северная, д 23-а | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 265 | Ранее учтенный | – |
| 31 | 61:46:0010 903:192 | Ростовская обл, г Батайск, ул Северная, д 23 | – | – | Нет данных | 825 | Ранее учтенный | – |
| 32 | 61:46:0010 903:379 | Ростовская обл, г Батайск, ул Северная, д 23 | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 560 | Ранее учтенный | – |
| 33 | 61:46:0010 903:364 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная, участок 21 | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 583 | Ранее учтенный | – |
| 34 | 61:46:0010 903:44 | Ростовская область, г. Батайск, ул. Северная, 17 | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 577 | Ранее учтенный | – |
| 35 | 61:46:0010 903:5 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная, 15 | Для индивидуальной жилой застройки | – | Нет данных | 660 | Ранее учтенный | – |
| 36 | 61:46:0010 903:204 | Ростовская обл, г Батайск, ул Северная, участок 13 | – | Частная собственность | Нет данных | 702 | Ранее учтенный | – |
| 37 | 61:46:0010 903:166 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная, 11 | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 666 | Ранее учтенный | 61:46:00109 03:573 |
| 38 | 61:46:0010 903:163 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная, 9 | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 743 | Ранее учтенный | – |
| 39 | 61:46:0010 903:181 | Ростовская обл, г Батайск, ул Северная, 7-а | Для индивидуальной жилой застройки | – | Нет данных | 594 | Ранее учтенный | – |
| 40 | 61:46:0010 903:210 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная, участок 7 | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 660 | Ранее учтенный | – |
| 41 | 61:46:0010 903:357 | Ростовская обл., г. Батайск, ул. Северная, участок 5 | Для объектов жилой застройки | – | Нет данных | 655 | Ранее учтенный | – |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

РДГ11914-ПМ

Лист

8

| | | | | | | | | |
|----|------------------------|---|------------------------------------|-----------------------|------------|---------|----------------|------------------------|
| 42 | 61:46:0010 903:307 | Ростовская обл., г. Батыйск, ул. Пушкина, 2 | Для индивидуальной жилой застройки | Частная собственность | Нет данных | 927 | Ранее учтенный | – |
| 43 | 61:46:0010 903:306 | Ростовская область, г. Батыйск, ул. Пушкина/ ул. Северная, д 2-б/ 3 | – | Частная собственность | Нет данных | 309 | Ранее учтенный | – |
| 44 | 61:46:0010 903:398 | Ростовская обл., г. Батыйск, ул. Пушкина, 1-а | Для индивидуальной жилой застройки | – | Нет данных | 600 | Ранее учтенный | 61:46:00109 03:1267 |
| 45 | 61:46:0010 901:2701 | Ростовская область, г. Батыйск, ул. Пушкина, 1б | – | – | Нет данных | 1 156 | Учтенный | – |
| 46 | 61:46:0011 001:172 | Ростовская область, г. Батыйск, в пределах городской черты | – | – | Нет данных | 769 277 | Ранее учтенный | – |

Сооружения и коммуникации транспортной и инженерной инфраструктуры

Согласно Схеме транспортной инфраструктуры в границах территории расположены магистральная дорога городского значения – ул. Северная Звезда и улица местного значения – ул. Северная. В соответствии с п. 11.5 СП 42.13330.2016 (обязательный пункт согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521), как правило, ширина улиц и дорог в красных линиях составляет: магистральных дорог – 50-100; улиц местного значения – 15-30.

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры, разработанной в составе Генерального плана г. Батыйска, рассматриваемая территория включена в общую схему улично-дорожной сети города.

Основные транспортные связи проектируемой территории с городом осуществляются по магистральной дороге городского значения – ул. Северная Звезда, улице местного значения – ул. Северная, выезд на которые предусмотрен по внутриквартальным проездам.

Сведения о проектируемых сетях ресурсобеспечения и других проектируемых линейных объектах на проектируемой и прилегающей территориях на данном участке отсутствуют.

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

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------------|------|
| | | | | | | РДГ11914-ПМ | Лист |
| | | | | | | | 9 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

Согласно топографической съемке в границах рассматриваемой территории проложены как магистральные, так и внутриплощадочные сети. Проектом межевания учтены инженерные сети: газоснабжения, водопровода, канализации бытовой, электрических сетей, тепловых сетей, сетей наружного освещения, линий связи.

Разработка настоящего проекта межевания территории выполнена с учетом требований действующего градостроительного законодательства, включая действующие требованиями нормативов градостроительного проектирования г. Батайска и Ростовской области.

Планировочные ограничения:

1. Территория, рассматриваемая проектом межевания территории, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования:

- Аэродром Ростов-на-Дону «Северный» (Решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018 «Об установлении приаэродромной территории»):

- Подзона №3 (внешняя горизонтальная поверхность);

- Подзона №6 приаэродромной территории.

- Аэродром экспериментальной авиации «Батайск» (Решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 «Об установлении приаэродромной территории»):

- Подзона №3 (коническая горизонтальная поверхность);

- Подзона №6 приаэродромной территории.

Правовые основы использования воздушного пространства Российской Федерации и деятельности в области авиации установлены Воздушным кодексом Российской Федерации. Государственное регулирование использования воздушного пространства Российской Федерации и деятельности в области авиации направлено на обеспечение потребностей граждан и экономики в воздушных перевозках, авиационных работах, а также на обеспечение обороны и безопасности государства, охраны интересов государства, безопасности полетов воздушных судов, авиационной и экологической безопасности.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--------|---------|------|-------------|--|--|------------|--|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист 10 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | РДГ11914-ПМ | | | | |

Использование воздушного пространства представляет собой деятельность, в процессе которой осуществляются перемещение в воздушном пространстве различных материальных объектов (воздушных судов, ракет и других объектов), а также другая деятельность (строительство высотных сооружений, деятельность, в процессе которой происходят электромагнитные и другие излучения, выброс в атмосферу веществ, ухудшающих видимость, проведение взрывных работ и тому подобное), которая может представлять угрозу безопасности воздушного движения (ст. 11 ВК РФ).

Использование воздушного пространства РФ осуществляется в соответствии с Воздушным кодексом РФ, а также Постановлением Правительства от 11.03.2010 г. № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства РФ» (в ред. от 13.06.2018), далее по тексту «Правила».

В соответствии с п. 1 ст. 47 ВК РФ приаэродромная территория устанавливается решением уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с ВК РФ, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Решением, указанным в абзаце первом п. 1 ст. 47 ВК РФ, на приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с ВК РФ (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).

Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий (п. 2 ст. 47 ВК РФ). На приаэродромной территории могут выделяться подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, указанные в п. 3 ст. 47 ВК РФ.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--------|---------|------|-------------|--|--|------------|--|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист 11 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | РДГ11914-ПМ | | | | |

В соответствии с пунктом 2 Правил приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории.

Согласно абзацам первому и второму пункта 58 Правил для каждого аэродрома устанавливается приаэродромная территория. Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов - окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома. Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории и отображается в схеме территориального планирования соответствующего субъекта РФ.

Пунктом 58 Правил установлено, что для каждого аэродрома устанавливается приаэродромная территория. Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов - окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома.

Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории и отображается в схеме территориального планирования соответствующего субъекта Российской Федерации.

Согласно п. 23 Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 (в ред. от 13.06.2018 г. № 675) «Об утверждении правил использования воздушного пространства РФ» на аэродроме устанавливается полоса воздушных подходов (воздушное пространство в установленных границах), примыкающая к торцу взлетно-посадочной полосы и расположенная в направлении ее оси, в которой воздушные суда производят набор высоты после взлета и снижение при заходе на посадку. Границы полос воздушных подходов устанавливаются в порядке, определенном Министерством транспорта Российской Федерации, Министерством обороны Российской Федерации, Министерством промышленности и торговли Российской

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|--------|---------|------|-------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | РДГ11914-ПМ | Лист |
| | | | | | | | | | | 12 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

Федерации соответственно для гражданской, государственной и экспериментальной авиации.

Пунктом 59 Правил установлен запрет на размещение в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобойней и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Пункт 60 Правил гласит: «В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).».

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта (п. 61 Правил).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31.08.2017 г. № 1055 «О Федеральных органах исполнительной власти, уполномоченных на осуществление функций, предусмотренных частями 1 и 2 ст. 4 ФЗ № 135-ФЗ от 01.07.2017 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны», в отношении аэродромов гражданской авиа-

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--------|---------|------|-------------|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | РДГ11914-ПМ | | | 13 |

ции таким органом является Федеральное агентство воздушного транспорта (ФАВТ).

Согласно ч. 3 ст. 4 № 135-ФЗ от 01.07.2017 до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов.

В соответствии с вышеуказанными положениями действующего законодательства согласования проекта межевания не требуется.

2. На прилегающих территориях могут быть расположены объекты, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками которых в нарушение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не установлены санитарно-защитные зоны от указанных границ территорий.

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 (в ред. от 25.04.2014 N 31) утверждены «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Согласно п. 1.2. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «требования настоящих санитарных правил распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опыт-

| | | | | | | | |
|--------------|---|------|--------|---------|------|--------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | | | | | Взам. инв. № | |
| | <p>дерации от 25.09.2007 г. № 74 (в ред. от 25.04.2014 N 31) утверждены «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.</p> <p>Согласно п. 1.2. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «требования настоящих санитарных правил распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опыт-</p> | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | РДГ11914-ПМ | Лист |
| | | | | | | | 14 |

но-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ».

Санитарные правила устанавливают класс опасности промышленных объектов и производств, требования к размеру санитарно-защитных зон, основания для пересмотра этих размеров, методы и порядок их установления для отдельных промышленных объектов и производств и/или их комплексов, ограничения на использование территории санитарно-защитной зоны, требования к их организации и благоустройству, а также требования к санитарным разрывам опасных коммуникаций (автомобильных, железнодорожных, авиационных, трубопроводных и т. п.) (п. 1.4. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Согласно п. 2.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Согласно требованиями действующего законодательства РФ, обязанность разработать проект санитарно-защитной зоны лежит на собственнике объекта, от которого устанавливается соответствующая санитарно-защитная зона. Поскольку на

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|--------|---------|------|-------------|--|--|------------|--|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист 15 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | РДГ11914-ПМ | | | | |

момент проектирования собственниками данных объектов соответствующие мероприятия не выполнены, основания для включения соответствующих сведений в проект межевания территории о наличии установленных санитарно-защитных зон отсутствуют. Собственники данных объектов, не выполнившие установленные законом требования, несут бремя ответственности за допущенные ими нарушения.

Настоящим проектом предусмотрено межевание территории для образования границ сервитутов для обеспечения доступа к многоквартирным домам, которые не является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека.

1.4. Обоснование принятых решений, включая расчеты принятых в проекте площадей образуемых и изменяемых земельных участков, обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов

Образуемые земельные участки

Данным проектом не предусмотрено образование участков. Однако предусмотрено образование публичных сервитутов с целью обеспечения прохода и проездов, представленных частями земельных участков с КН 61:46:0010901:2799, КН 61:46:0010901:1117, КН 61:46:0010901:3280, КН 61:46:0010901:1115.

Проектные предложения

Проект межевания территории выполнен в соответствии и на основе документации предоставленной Управлением по архитектуре и строительству города Батаяска.

Проектом межевания территории сохранены площадь и границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010901:3274 и 61:46:0010901:3279.

Проектом предлагается установить публичные сервитуты с целью обеспечения прохода и проездов, посредством земельных участков с КН 61:46:0010901:2799, КН 61:46:0010901:1117, КН 61:46:0010901:3280, КН 61:46:0010901:1115.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|--------|---------|------|-------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | РДГ11914-ПМ | Лист |
| | | | | | | | | | | 16 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

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

В данном проекте межевания территории отсутствует необходимость установления красных линий.

Линии отступа от красных линий, границ зон действия публичных сервитутов

В данном проекте межевания территории отсутствует необходимость установления линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, так как проект разрабатывается в целях установления границ сервитутов для обеспечения доступа к многоквартирным жилым домам.

Предложения по установлению публичных сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Сервитут 61:46:0010901:1117:ЧЗУ3 устанавливается для пешеходного перехода.

Каталоги координат сервитутов 61:46:0010901:1117:ЧЗУ1, 61:46:0010901:1117:ЧЗУ2, 61:46:0010901:1117:ЧЗУ3, 61:46:0010901:3280:ЧЗУ, 61:46:0010901:1115:ЧЗУ, 61:46:0010901:2799:ЧЗУ в графической части проекта на Чертеже межевания территории: границы публичных сервитутов (М 1:1000).

Проект межевания территории выполнен с учётом сохранения границ ранее образованных земельных участков, зарегистрированных ГКН.

| | | | | | | |
|----------------|---|---------|------|--------|---------|------|
| Взам. инв. № | Сервитут 61:46:0010901:1117:ЧЗУ3 устанавливается для пешеходного перехода. | | | | | |
| | Каталоги координат сервитутов 61:46:0010901:1117:ЧЗУ1, 61:46:0010901:1117:ЧЗУ2, 61:46:0010901:1117:ЧЗУ3, 61:46:0010901:3280:ЧЗУ, 61:46:0010901:1115:ЧЗУ, 61:46:0010901:2799:ЧЗУ в графической части проекта на Чертеже межевания территории: границы публичных сервитутов (М 1:1000). | | | | | |
| Подпись и дата | Проект межевания территории выполнен с учётом сохранения границ ранее образованных земельных участков, зарегистрированных ГКН. | | | | | |
| | РДГ11914-ПМ | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | Лист |
| | | | | | | 17 |
| | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

Графическая часть