



**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 61:46:0012501:283 ПЛОЩАДЬЮ 237065 КВ.М,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-Б И ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0012501:280
ПЛОЩАДЬЮ 10000 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-В**

Проект планировки и проект межевания территории

**Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

П-05/20-ПМ

Том 4

2022 год



РО АСС «Проектировщики Ростовской области»
Общество с ограниченной ответственностью
«Персональная архитектурная мастерская «Олива»

346892, Ростовская обл, г.Батайск,
ул.Луначарского,166А,оф.1
тел. 8(86354) 5-05-37,
тел. 8(928) 227-05-37
e-mail info@proekt-oliva.ru
www.proekt-oliva.ru
проект-юга.рф

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 61:46:0012501:283 ПЛОЩАДЬЮ 237065 КВ.М,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-Б И ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0012501:280
ПЛОЩАДЬЮ 10000 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-В**
Проект планировки и проект межевания территории

**Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

П-05/20-ПМ

Том 4

Заказчик

Новиков Н. И.

**Генеральный директор
ООО ПАМ "Олива"**

А.А. Чамуха


Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

2022 год


1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
П-05/20-ПМ.С	1.Содержание тома	1
П-05/20-ПМ.С	1.1.Состав проектной документации	2
П-05/20-ПМ.С	1.2.Справка главного архитектора проекта	3
П-05/20-ПМ	2.Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	4
П-05/20-ПМ	2.1. Основные положения	5
П-05/20-ПМ	2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию	7
П-05/20-ПМ	2.3. Проектные решения	20
П-05/20-ПМ	2.4. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия	21
П-05/20-ПМ	2.5. Расчет нормативных размеров образуемых и изменяемых земельных участков	29
П-05/20-ПМ	2.6. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	32
П-05/20-ПМ	2.7.Обоснование предлагаемых к установлению линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов	74
П-05/20-ПМ.ГР	3.Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории (часть 2)	76
П-05/20-ПМ (лист 1)	Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	77
П-05/20-ПМ (лист 2)	Границы зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	78

					П-05/20-ПМ.С		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
ГАП	Линник			04.22	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия ПМ	Лист 1
Разработ.	Жабина			04.22		 ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	
Проверил	Линник						

1.1. СОСТАВ ПРОДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
Основная (утверждаемая) часть		
П-05/20-ПП	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
П-05/20-ПМ	Том 2. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
Материалы по обоснованию		
П-05/20-ПП	Том 3. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
П-05/20-ПМ	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	сшив
П-05/20-ПП/ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив


					П-05/20-ПМ.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						ПМ	2	
ГАП	Линник			04.22		 ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Разработ.	Жабина			04.22				
Проверил	Линник							

1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в, соответствуют нормативным требованиям, положениям утвержденной документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

					П-05/20-ПМ.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						ПМ	3	
ГАП	Линник			04.22		 ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Разработ.	Жабина			04.22				
Проверил	Линник							

**2.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТЬ 1). ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ
ЗАПИСКА**

					П-05/20-ПМ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2.1. Основные положения

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 43 ГК РФ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

Документация по планировке территории разработана на основании Постановления Администрации г. Батайск от 20.08.2019 №1434 «О подготовки документации по планировке территории земельных участков по ул. Родниковой, 5-б и ул. Родниковой, 5-в».

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

✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (в действ.ред);

✓ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ.ред);

✓ Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (в действ.ред);

✓ Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действ.ред);

✓ Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в действ.ред);

✓ Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в действ.ред);

✓ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действ.ред);

✓ Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в действ.ред);

✓ СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (в действ.ред);

✓ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74(в действ.ред);

✓ СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ.ред);

					П-05/20-ПМ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- ✓ СанПиН 2.1.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (в действ.ред);
- ✓ СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (в действ.ред);
- ✓ СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(в действ.ред);
- ✓ СП 252.1325800.2016 «ЗДАНИЯ ДОШКОЛЬНЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ» (в действ.ред);
- ✓ СП 332.1325800.2017 «СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ» (в действ.ред);
- ✓ Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»
- ✓ СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах» (в действ.ред);
- ✓ СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» (в действ.ред);
- ✓ СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (в действ.ред);
- ✓ СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (в действ.ред);
- ✓ СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ.ред);
- ✓ СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» (в действ.ред);
- ✓ СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*»(в действ.ред);
- ✓ СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (в действ.ред);
- ✓ СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (в действ.ред);
- ✓ РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры» (в действ.ред);
- ✓ Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Инструкции о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (в действ.ред);
- ✓ №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 04.07.2030 №985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (в действ.ред);

Проект выполнен с использованием топографической подосновы 1:5000, в электронном виде с использованием AutoCAD.

					П-05/20-ПМ	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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

2.2.Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория проекта межевания территории расположена в южной части города Батайск.

Территория проекта межевания включает в себя следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 61:46:0012501:280 (Для сельскохозяйственного использования) и 61:46:0012501:283 (Для сельскохозяйственного использования).

Территория ограничена:

✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).

✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);

✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

Площадь территории проекта межевания территории по Постановления Администрации г. Батайск от 20.08.2019 №1434 «О подготовки документации по планировке территории земельных участков по ул. Родниковой, 5-б и ул. Родниковой, 5-в составляет 24.7065 га.

Природно-климатические условия

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

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

Согласно СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»

г. Батайск имеет следующие параметры:

- Климатический район

- III B

- Отопительный период

- с 15.10 по 15.04

					П-05/20-ПМ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- Преобладающее направление ветра - восточное
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 19оС
- Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 - минус 27оС
- Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца - +29,1оС
- Продолжительность отопительного периода - 166 дней
- Согласно СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»:
- Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,9 м
- Расчетное значение веса снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности по II району согласно табл. 4* составляет - So = 1,2 кПа (120 кг/м²)
- Нормативное значение ветрового давления на 1 м² поверхности для III района для местности типа А согласно табл. 5 составляет - Wo = 0,38 кПа (38 кгс/м²).

Согласно материалам Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» территориях проекта межевания территории находится в планируемой к размещению функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Данная функциональная зона относится к жилым зонам.

Согласно Положения о территориальном планировании материалам Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» территория проекта межевания территории расположена в территориальной зоне Ж.4 (Зона развития жилой застройки). Данная зона установлена для обеспечения правовых условий формирования районов жилой застройки с возможностью определения параметров жилой застройки и объектов обслуживания жилой застройки по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

В данной территориальной зоне установлены следующие градостроительные регламенты:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки

	из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.6 Многоэтажная	Размещение многоквартирных домов	Благоустройство и

жилая застройка (высотная застройка)	этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том	Не установлены

	числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0.1 Улично-	Размещение объектов улично-дорожной	Не установлены

дорожная сеть	сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
Условно разрешённые виды использования		Вспомогательные виды использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг	Размещение зданий, предназначенных	Не установлены

связи	для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.6.1 Объекты культурно-досуговой	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных	Не установлены

деятельности	залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	
3.6.3 Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.8.1 Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра

4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля,	Не установлены

	усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
--	--	--

Для территориальной зоны Ж.4 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использова ния	Значения предельных параметров
	земельного участка, м.	зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате- льным видам разрешён-ного использова- ния	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2 , 5.1.2	60,0
		детские дошкольные учреждения	50,0
		3.4.1	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки,%	2.7.1, 4.1, 4,7	40,0
		4.4	30,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использова ния	Значения предельных параметров
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.3	минимальный процент озеленения	3.5.1 (объекты дошкольного образования)	50,0
		2.1, 2.3	25,0
		3.5.1, (кроме объектов дошкольного образования), 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	40,0
		2.1.1, 2.5, 2.6, 3.2.4,	в соответствии с таблицей 2 статьи 25 настоящих Правил
		3.2.1, 3.4.2	60,0
		3.2.3, 3.4.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.8.1, , 3.10.1, 4.1, 4.2,4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 4.8.1, 8.3	15,0
		прочие	не подлежит установлению
6.4	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1,	2,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использова ния	Значения предельных параметров
		3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется. Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м. В случае перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра. В случае, если образуемый участок примыкает к существующему земельному участку и граница такого участка находится на расстоянии менее 1 метра от стены расположенного на нем жилого дома – 4,5 м. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

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

Территория проекта межевания территории ранее не входила в состав какой-либо документации по планировке территории.

Красные линии, границы элементов планировочной структуры не установлены. Застройка отсутствует. Озеленение представлено посадками деревьев, расположенными в южной и западной частях территории проекта планировки территории. Рельеф участка

спокойный, без резких перепадов, имеет уклон с юга на север. По территории проекта межевания территории проходят инженерные сети: воздушная линия электропередач, подлежащая демонтажу; газопровод среднего давления, подлежащий демонтажу; сети связи; сети водоотведения, подлежащие демонтажу.

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

- ✓ охранная зона транспорта (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №4; подзона №6);
- ✓ береговая полоса (граница береговой линии принята в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области);
- ✓ охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-6кВ Л-343 от ТП-035 до оп.63). Подлежит отмене после переноса инженерной сети (на последующих стадиях проектирования);
- ✓ санитарно-защитная зона предприятий производственного назначения в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области)
- ✓ охранная зона газопровода среднего давления.

2.3. Проектные решения

На основании проектных решений, предложенных в материалах по обоснованию проекта планировки территории, в проекте межевания территории отражены: планируемые границы элементов планировочной структуры, линии отступа от красных линий.

В границах проекта межевания территории предусматривается образование земельных участков из земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0012501:283 и 61:46:0012501:280, путем раздела и объединения. Образующиеся земельные участки образованы в целях размещения проектируемой застройки и территорий улично-дорожной сети.

Проект межевания территории отражает основные градостроительные решения, заложенные в проекте планировки территории.

Проект межевания территории включает:

- ✓ утвержденные в проекте планировки планируемые границы элементов планировочной структуры;
- ✓ границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- ✓ линии отступа от красных линий;
- ✓ границы зон с особыми условиями использования территорий;
- ✓ площадь образуемых земельных участков;
- ✓ вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В соответствии со ст.43 Градостроительного Кодекса РФ, целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых земельных участков. Согласно п.1 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, «земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии с настоящим проектом, межеванию подлежат следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 61:46:0012501:283 и 61:46:0012501:280.

					П-05/20-ПМ	Лист
						20
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Данные земельные участки принадлежат Новикову Николаю Игоревичу на праве собственности, о чем свидетельствуют выписки из ЕГРН №№99/2020/342237811 от 10.08.2020, 99/2020/342240278 от 10.08.2020.

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

Территория проекта межевания территории расположена в южной части г. Батайск, и свободна от застройки.

Территория ограничена:

- ✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).
- ✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);
- ✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

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

- ✓ охранный зона транспорта (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №4; подзона №6).

Обоснование:

Согласно требований Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" от 01.07.2017 N 135-ФЗ, ст.4 «1. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти не позднее чем в течение тридцати дней со дня официального опубликования настоящего Федерального закона обязаны разместить на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" описание местоположения границ приаэродромных территорий, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2016 года, в целях согласования размещения в границах приаэродромных территорий объектов, указанных в части 3 настоящей статьи, без внесения сведений о границах приаэродромных территорий в Единый государственный реестр недвижимости. Опубликование указанных сведений осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

2. До дня вступления в силу настоящего Федерального закона уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти в случае отсутствия на 1 января 2016 года указанного в части 1 настоящей статьи описания местоположения границ приаэродромных территорий в государственном кадастре недвижимости обязаны утвердить имеющиеся на день официального опубликования настоящего Федерального закона карты (схемы), на которых отображены границы полос

					П-05/20-ПМ	Лист
						21
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

воздушных подходов на аэродромах экспериментальной авиации, аэродромах государственной авиации, аэродромах гражданской авиации, границы санитарно-защитных зон аэродромов, а также разместить указанные карты (схемы) на сайте уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в целях согласования размещения в таких границах объектов, указанных в части 3 настоящей статьи, без внесения сведений о таких границах в Единый государственный реестр недвижимости. Указанные карты (схемы) подлежат согласованию с высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в границах территорий которых полностью или частично расположена приаэродромная территория (в части соответствия описания местоположения границ полос воздушных подходов на аэродромах, описания местоположения границ санитарно-защитных зон аэродромов и ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в таких границах установленным требованиям). Согласование указанных карт (схем) или отказ в их согласовании подлежит представлению в указанные федеральные органы исполнительной власти в тридцатидневный срок со дня поступления в высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации проектов указанных карт (схем). В случае непредставления согласования указанных карт (схем) или непредставления отказа в их согласовании в установленный срок указанные карты (схемы) считаются согласованными. Порядок разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проектов указанных карт (схем), утверждается Правительством Российской Федерации.

3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, 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 срок не более чем тридцать дней:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
- 3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года N 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти

									Лист
									22
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

П-05/20-ПМ

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

Обоснование размещения объектов выполнено в соответствии с требованиями Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г., утвержденного Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, являющегося уполномоченным федеральным органом. Согласно требований Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" от 01.07.2017 N 135-ФЗ, ст.4 данные согласования должны находиться в открытом доступе в сети «Интернет», и не требуют наличия какой-либо лицензии на пользование ими, после установления приаэродромной территории аэродрома, согласования с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома, не требуется, размещении объекта производится в соответствии с положениями утвержденного решения об установлении приаэродромной территории.

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

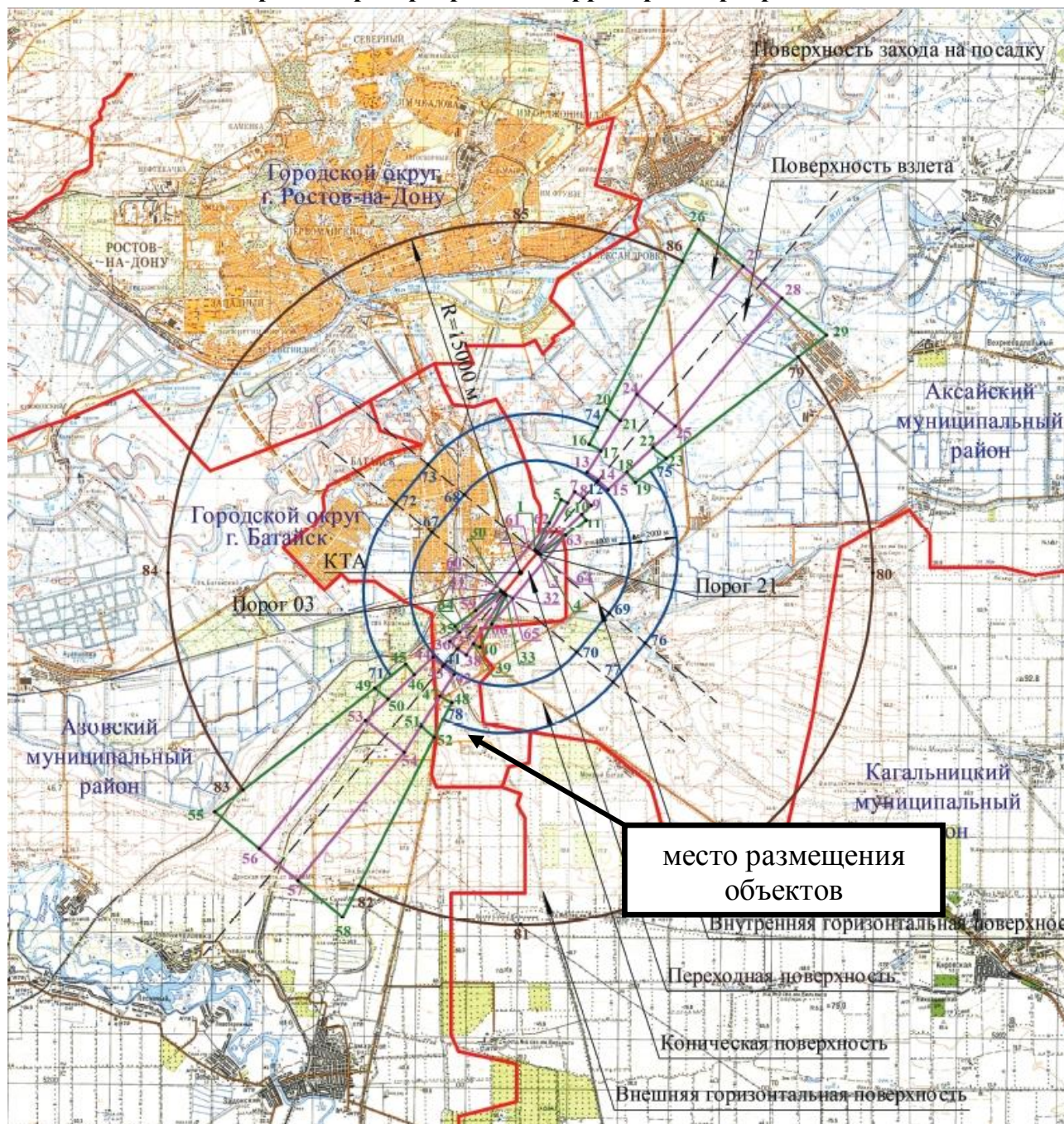
Обоснование выполнено на основании и в соответствие с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г.

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

Проектируемая территория находится в подзоне №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзоне №5; подзона №6.

					П-05/20-ПМ	Лист
						23
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №3



В подзоне №3 внешняя горизонтальная поверхность максимальная абсолютная отметка препятствия должна быть не выше 163.36 метров. Максимальная отметка высоты препятствия проектируемой застройки составляет 36.7 метров, что менее установленных 163.36, и соответствует требованиям Решения.

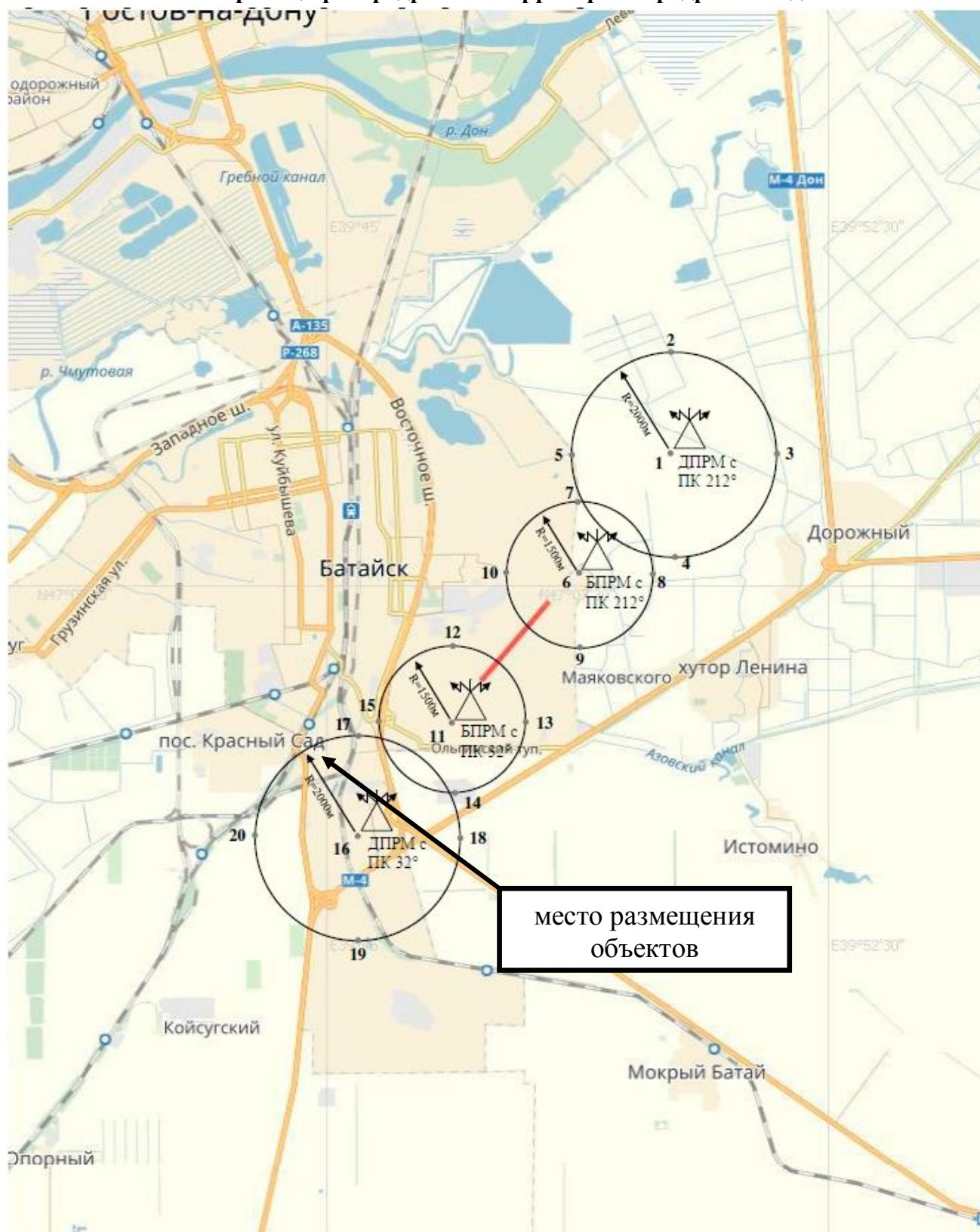
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

П-05/20-ПМ

Лист

24

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №4



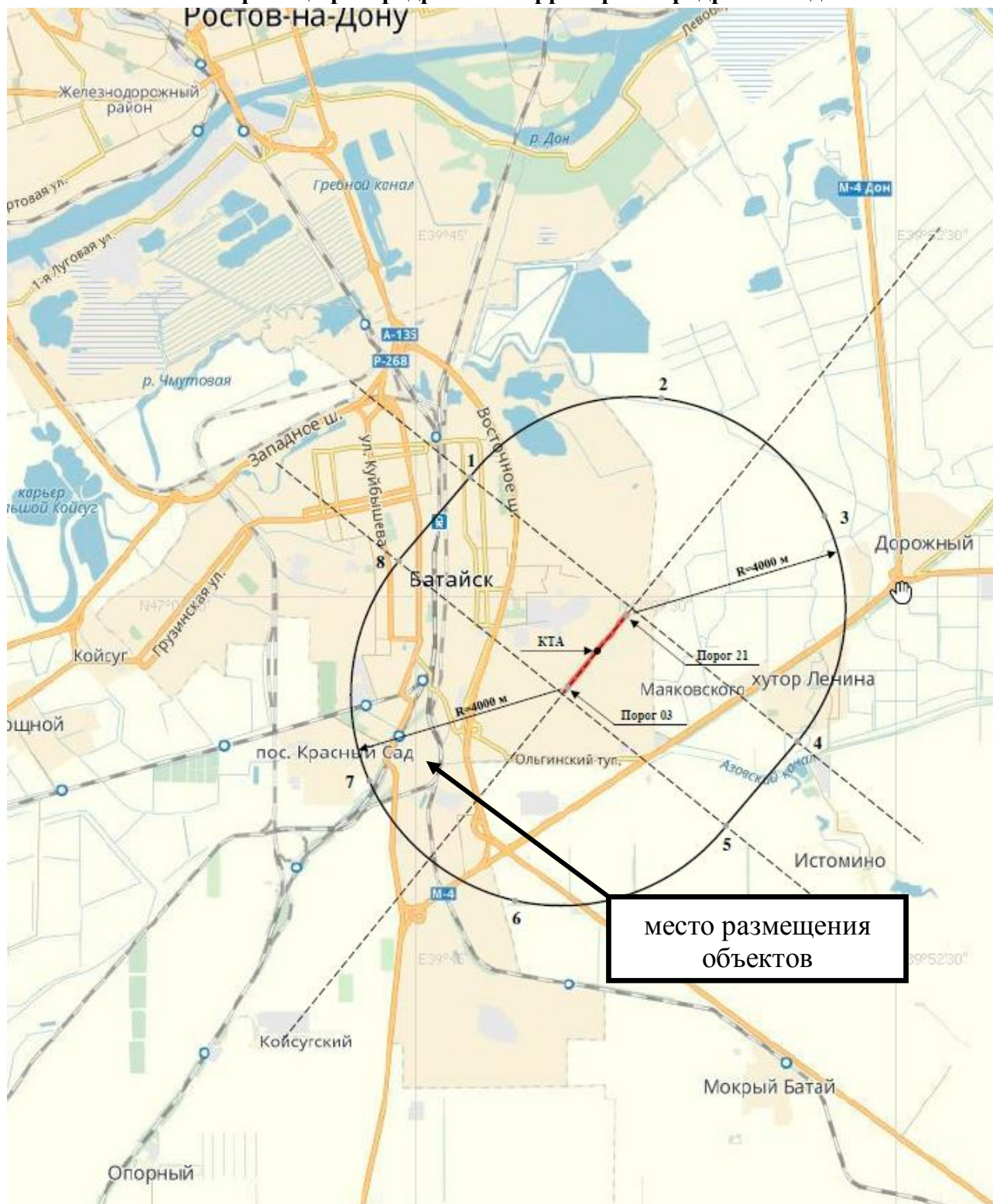
В подзоне №4 запрещено размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. Проектируемая застройка не относится к объектам, создающим помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

П-05/20-ПМ

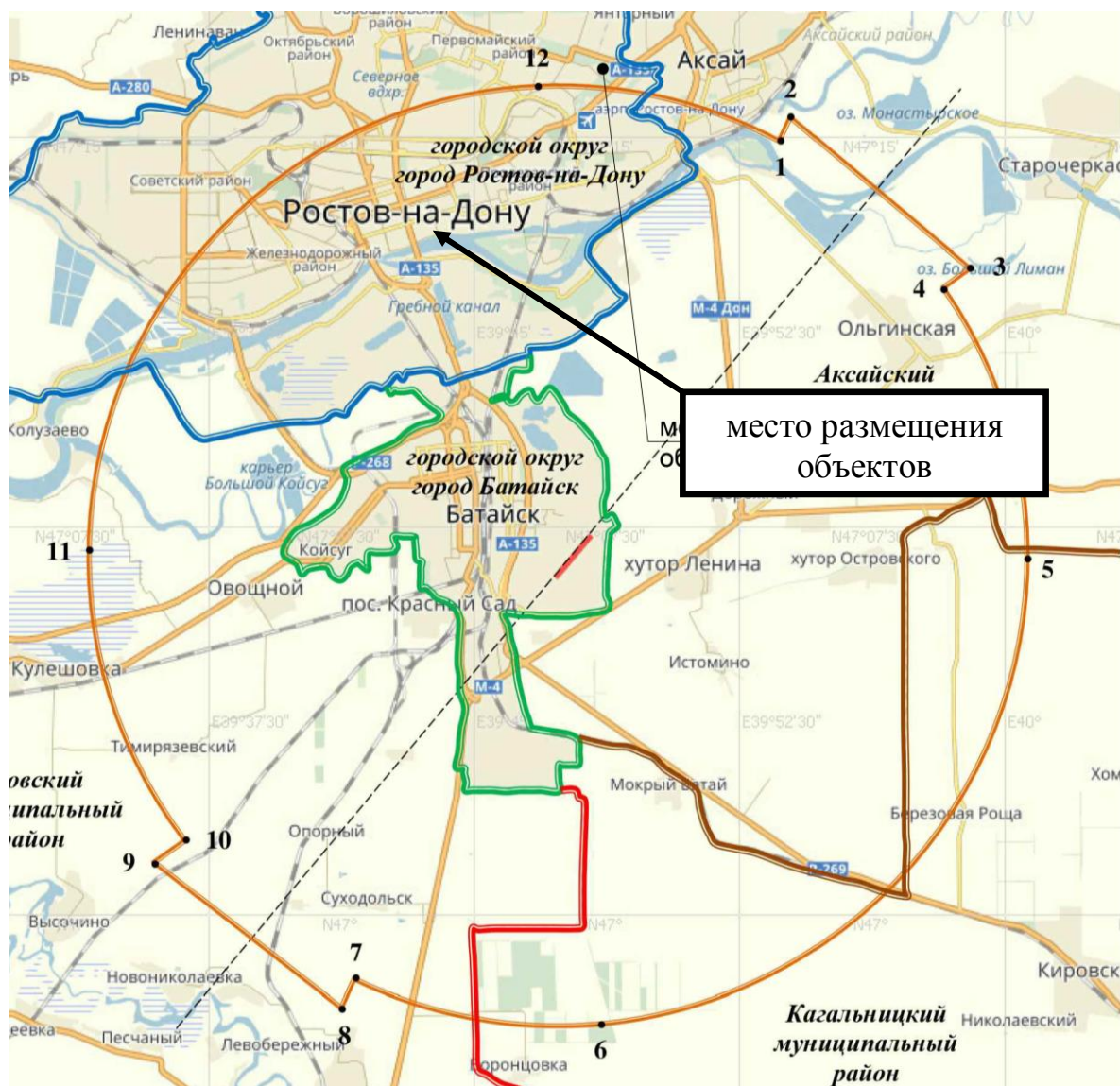
Лист
25

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №5



В подзоне №5 запрещено размещение объектов, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Проектируемая застройка не относится к объектам, которые могут оказать влияние на безопасность полетов воздушных судов.

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



В подзоне №6 запрещается размещать объекты, способствующие массовому скоплению птиц, высота застройки не ограничивается. Проектируемая застройка, не оказывает влияние на безопасность полетов воздушных судов экспериментальной авиации аэродрома «Батайск», не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

✓ охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-6кВ Л-343 от ТП-035 до оп.63).

Обоснование:

В процессе разработки Заказчиком проектной документации на объект будут получены технические условия на вынос сетей ВЛ-6кВ Л-343, и соответственно охранные зоны инженерных сетей, после их выноса, будут сняты;

✓ санитарно-защитная зона предприятий производственного назначения в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области).

Обоснование:

Согласно №136-ФЗ от 25.10.2001 «Земельный Кодекса Российской Федерации» (в действ. ред.) зоны с особыми условиями использования территории, в том числе санитарно-защитные зоны, устанавливаются на основании принятия решений об установлении зон с

особыми условиями использования территории. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются: 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории; 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида; 3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории; 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройки, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории. 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Согласно постановлению Правительства РФ от 03.09.2018 г. №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» правообладатели объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу настоящего постановления, в отношении которых подлежат установлению санитарно-защитные зоны, обязаны провести исследования (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта и представить в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (ее территориальные органы) заявление об установлении санитарно-защитной зоны с приложением к нему документов, предусмотренных пунктом 14 Правил, утвержденных настоящим постановлением, в срок не более одного года со дня вступления в силу настоящего постановления. При этом приведение вида разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в соответствие с режимом использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении санитарно-защитной зоны, допускается в течение 2 лет с момента ее установления. Решение об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитной зоны принимают следующие уполномоченные органы по результатам рассмотрения заявления об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитной зоны: а) Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - в отношении объектов I и II класса опасности в соответствии с классификацией, установленной санитарно-эпидемиологическими требованиями (далее - санитарная классификация), групп объектов, в состав которых входят объекты I и (или) II класса опасности, а также в отношении объектов, не включенных в санитарную классификацию; б) территориальные органы Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - в отношении объектов III-V класса опасности в соответствии с санитарной классификацией, а также в отношении групп объектов, в состав

					П-05/20-ПМ	Лист
						28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

которых входят объекты III-V класса опасности. Статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) установлено, что к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и виде карт, которые отображают зоны с особыми условиями использования территории. Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (далее Правила), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018г №222 установлено, что сведения о создании санитарно-защитной зоны вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. При этом для предприятий I-III классов опасности проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны разрабатывается в обязательном порядке. Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств. Необходимость, установления санитарно-защитной зоны возможно определить на основании расчетов рассеивания выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферном воздухе, физического воздействия на атмосферный воздух и оценки риска для здоровья человека. Указанные расчеты согласно п. 16 «Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» являются частью проекта СЗЗ при обосновании размеров и границ санитарно-защитной зоны в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Из вышеуказанного следует, что на сегодняшний день, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012501:105 не имеет ни установленной, в надлежащем порядке санитарно-защитной зоны, ни предварительной санитарно-защитной зоны, в нарушении действующего законодательства, и соответственно не оказывает влияния на проектируемую застройку.

✓ охранная зона газопровода среднего давления.

Обоснование:

Проектируемая застройка размещена вне пределов охранной зоны газопровода среднего давления.

✓ Зоны электромагнитных излучений от антенн сотовой связи.

Обоснование:

Проектируемая застройка размещена вне пределов зон электромагнитных излучений от антенн сотовой связи.

На последующих стадиях проектирования, при разработке проектной документации на локальные очистные сооружения и канализационные насосные станции, Заказчиком будут выполнены проекты сокращения санитарно-защитных зон от данных объектов, с учетом исключения влияния на планируемую застройку.

2.5. Расчет нормативных размеров образуемых и изменяемых земельных участков

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

✓ видов разрешенного использования (основные, вспомогательные и условно разрешенные);

✓ предельных (минимальных и (или) максимальных) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентированных Правилами землепользования и застройки;

					П-05/20-ПМ	Лист
						29
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

, м ² /чел.												
	18	1,5	1,09	0,82	0,71	0,65	0,62	0,56	0,51	0,45	0,40	0,36
	20	1,35	0,98	0,74	0,64	0,59	0,56	0,51	0,46	0,41	0,36	0,32
	25	1,08	0,78	0,59	0,51	0,47	0,45	0,41	0,37	0,32	0,29	0,26
	30	0,9	0,65	0,49	0,42	0,39	0,37	0,34	0,30	0,27	0,24	0,22
	35	0,77	0,56	0,42	0,37	0,33	0,32	0,29	0,26	0,23	0,21	0,19
	40	0,68	0,49	0,37	0,32	0,29	0,28	0,23	0,21	0,20	0,18	0,16

Квартал №1

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ1: 3150.70 м²

$$N_{\text{о1}} - 1:3215,00 \times 0,49 = 1575,35 \text{ м}^2$$
$$\text{№1-2: } 3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$$
$$N_0 N_0 1-1, 1-2: 1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ M}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ2: 3150.70 м²

$$\text{№1-3: } 3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ M}^2$$
$$N_{\text{о1-4}}: 3215,00 \times 0,49 = 1575,35 \text{ м}^2$$
$$N_0 N_0 1-3, 1-4: 1575,35 \times 2 = 3150,70 \text{ M}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ3: 3150.70 м²

$$N_{01-5}: 1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ M}^2$$
$$N_{01-6}: 1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ M}^2$$
$$N_0 N_0 1-5, 1-6: 1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ M}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ4: 2623.95 м²

$$N_{\text{о1}}-7:1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ м}^2$$
$$N_{01-8}: 1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ M}^2$$
$$N_{\text{о}1-9}: 1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ м}^2$$
$$N_0 N_0 1-7, 1-8, 1-9: 874.65 \times 3 = 2623.95 \text{ M}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ5: 1749.30 м²

$$N_{\text{о1-10}}: 1785,00 \times 0,49 = 874,65 \text{ м}^2$$
$$N_{\text{01-11}}: 1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ M}^2$$
$$\underline{N_0N_0}1-10, 1-11: 874.65 \times 2 = 1749.30 \text{ m}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ6: 554.20 м²

$$\text{№1-12: } 815.00 \times 0.68 = 554.20 \text{ м}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ6.1: 866.00 м²

$$N_{\text{о}1-13}: 1273.00 \times 0.68 = 866.00 \text{ м}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ6.2: 788.12 м²

$$N_{\text{о1-12}}:1159.00 \times 0.68 = 788.12 \text{ м}^2$$

Квартал №2

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ27: 1575.35м²

$$\text{№}2-1:2140.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ28: 2802.80 м²

$$\text{№2-2: } 2860.00 \times 0.49 = 1401.40 \text{ м}^2$$
$$\text{№2-3: } 1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$$
$$\text{№2-4: } 1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$$
$$\text{No. No. 2-2, 2-3, 2-4: } 1401.40 + (770.70 \times 2) = 2802.80 \text{ m}^2$$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ29: 1225.00 м²

$$\text{№2-5: } 1070.00 \times 0.49 = 524.30 \text{ м}^2$$

№2-6: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-5, 2-6: $524.30+770.70=1225.00 \text{ м}^2$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ32: 2836.40 м²

№2-7: $1070.00 \times 0.49 = 524.30 \text{ м}^2$

№2-8: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-9: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-10: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-7, 2-8, 2-9, 2-10: $524.30 + (770.70 \times 3) = 2836.40 \text{ м}^2$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ33: 3082.80 м²

№2-11: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-12: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-13: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-14: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-11, 2-12, 2-13, 2-14: $770.70 \times 4 = 3082.80 \text{ м}^2$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ34: 1541.40 м²

№2-15: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-16: $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-15, 2-16: $770.70 \times 2 = 1541.40 \text{ м}^2$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ35: 1575.35 м²

№2-17: $3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ36: 2950.00 м²

№2-18: $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№2-19: $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№№2-18, 2-19: $1475.00 \times 2 = 2950.00 \text{ м}^2$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ37: 2950.00 м²

№2-20: $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№2-21: $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№№2-20, 2-21: $1475.00 \times 2 = 2950.00 \text{ м}^2$

Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ38: 2950.00 м²

№2-22: $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№2-23: $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№№2-22, 2-23: $1475.00 \times 2 = 2950.00 \text{ м}^2$

2.6. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

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

- ✓ видов разрешенного использования (основные, вспомогательные и условно разрешенные);
- ✓ предельных (минимальных и (или) максимальных) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентированных Правилами землепользования и застройки;
- ✓ требований Земельного кодекса РФ ст. 11.9;
- ✓ требований Правилам землепользования и застройки города муниципального образования «Город Батайск».

Согласно Земельного кодекса РФ ст.11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а

					П-05/20-ПМ	Лист
						32
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно Земельного кодекса РФ ст.11.6 при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. Согласно ст.11.9 Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

В проекте межевания территории образуемые земельные участки образованы с учетом существующих границ территориальных зон, таким образом, чтобы границы образуемых земельных участков не пересекали территориальные зоны.

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории				
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории (по постановлению Администрации города Батайск).	га	24.7065	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:	га	19.6079	
	Квартал №1	га	4.7002	
	Квартал №2	га	14.0314	
	Квартал №3	га	0.3554	
2.	Квартал №4	га	0.5209	
	Территории, подлежащие межеванию всего, в том числе:	га	24.7065	
	образуемые земельные участки:	га	24.7065	
	зоны жилого назначения;	га	12.4626	
	зоны коммунальной инфраструктуры;	га	0.3554	
	зоны социальной инфраструктуры;	га	1.3191	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (в границах элементов планировочной структуры):	га	5.4708	
	в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд	га	5.4708	

	(в границах элементов планировочной структуры) образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (за границами элементов планировочной структуры): в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд (за границами элементов планировочной структуры)		5.0986	
	Квартал №1	га	4.7002	
	образуемые земельные участки:	га	4.7002	
	зоны жилого назначения;	га	4.1067	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:	га	0.5935	
	в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд.	га	0.5935	
	Квартал №2	га	14.0314	
	образуемые земельные участки:	га	14.0314	
	зоны жилого назначения;	га	7.8350	
	зоны социальной инфраструктуры;	га	1.3191	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:	га	4.8773	
	в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд.	га	4.8773	
	Квартал №3	га	0.3554	
	образуемые земельные участки:	га	0.3554	
	зоны коммунальной инфраструктуры.	га	0.3554	
	Квартал №4	га	0.5209	
	образуемые земельные участки:	га	0.5209	
	зоны жилого назначения.	га	0.5209	
3.	Территории не подлежащие межеванию	га	-	

Технико-экономические показатели по образуемым земельным участкам

№ п/п	№ земельного участка/кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Вид 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 жилого назначения					

4.	ЗУ1	1-1 1-2	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.3151 <hr/> 0.7861	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.7861 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
5.	ЗУ2	1-3 1-4	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.3151 <hr/> 0.9020	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.9020 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
6.	ЗУ3	1-6 1-5	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.3151 <hr/> 0.8268	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.8268 га.

					категории земель: земли населенных пунктов
7.	ЗУ4	1-7 1-8 1-9	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.2624 <hr/> 0.5511	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.5511 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
8.	ЗУ5	1-10 1-11	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.1749 <hr/> 0.3365	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.3365 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
9.	ЗУ6	1-12	2.3 блокированная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.0554 <hr/> 0.0683	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283

					площадью 0.0683 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
10.	ЗУ6.1	1-13	2.3 блокированная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.0866 <hr/> 0.1000	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.1000 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
11.	ЗУ6.2	1-14	2.3 блокированная жилая застройка	0.0788 <hr/> 0.0925	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0925 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
12.	ЗУ7.1	1-15	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым

					номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
13.	ЗУ7	1-16	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0407	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0407 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
14.	ЗУ8	1-17	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0419	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0419 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
15.	ЗУ9	1-18	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0401	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного

					участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0401 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
16.	ЗУ10	1-19	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0401	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0401 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
17.	ЗУ11	1-20	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0401	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0401 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
18.	ЗУ12	1-21	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0401	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из

					Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0401 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
19.	ЗУ13	1-22	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
20.	ЗУ14	1-23	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
21.	ЗУ15	1-24	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации

					Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
22.	ЗУ16	1-25	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0401	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0401 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
23.	ЗУ17	4-1	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0488	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0488 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
24.	ЗУ18	4-2	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0601	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного

					кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0601 га. категории земель: земли населенных пунктов
25.	ЗУ19	4-3	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0602 (0.0119)	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0602 га. категории земель: земли населенных пунктов
26.	ЗУ20	4-4	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0603 (0.0119)	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0603 га. категории земель: земли населенных пунктов
27.	ЗУ21	4-5	2.1 для индивидуального	0.0400 <hr/>	Образован в соответствии со

			жилищного строительства	0.0604 (0.0113)	статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0604 га. категории земель: земли населенных пунктов
28.	ЗУ22	4-6	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0605 (0.0105)	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0605 га. категории земель: земли населенных пунктов
29.	ЗУ23	4-7	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0606 (0.0097)	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0606 га. категории земель: земли населенных пунктов

30.	ЗУ24	4-8	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0607 (0.0090)	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0607 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
31.	ЗУ25	4-9	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0494 (0.0050)	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0494 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
32.	ЗУ26	2-1	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.1575 <hr/> 0.4337 (0.0202)	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.3466 га; Состава

					земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 0.0871 га. категории земель: земли населенных пунктов
33.	ЗУ27	2-2 2-3 2-4	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.2803 <hr/> 0.7123	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.4140 га; Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 0.2983 га. категории земель: земли населенных пунктов
34.	ЗУ28	2-5 2-6	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.1225 <hr/> 0.4106	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0436 га; Состава земельного

					участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 0.3670 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
35.	ЗУ29	2-17	2.5 среднеэтажная застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	жилая	0.1575 <hr/> 0.2923
					Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.2923 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
36.	ЗУ30	2-7 2-8 2-9 2-10	2.5 среднеэтажная застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	жилая	0.2836 <hr/> 0.6304
					Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.6304 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
37.	ЗУ31	2-11 2-12 2-13 2-14	2.5 среднеэтажная застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	жилая	0.3083 <hr/> 0.6761
					Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из

					Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.6761 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
38.	ЗУ32	2-15 2-16	2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.1541 <hr/> 0.2984	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.2984 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
39.	ЗУ33	2-18 2-19	2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.2950 <hr/> 0.6004	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.6004 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
40.	ЗУ34	2-20 2-21	2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.5 среднеэтажная жилая	0.2950 <hr/> 0.6656	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской

			застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг		Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.6656 га. категории земель: земли населенных пунктов
41.	ЗУ35	2-22 2-23	2.1.1 малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.5 среднеэтажная жилая застройка 3.1.1 предоставление коммунальных услуг	0.2950 <hr/> 0.5624	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.5624 га. категории земель: земли населенных пунктов
42.	ЗУ36	2-24	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0405	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0405 га. категории земель: земли населенных пунктов
43.	ЗУ37	2-25	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0408	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного

					кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0408 га. категории земель: земли населенных пунктов
44.	ЗУ38	2-27	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га. категории земель: земли населенных пунктов
45.	ЗУ39	2-26	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га. категории земель: земли населенных пунктов
46.	ЗУ40	2-29	2.1 для индивидуального	0.0400 <hr/>	Образован в соответствии со

			жилищного строительства	0.0403	статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0403 га. категории земель: земли населенных пунктов
47.	ЗУ41	2-28	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0405	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0405 га. категории земель: земли населенных пунктов
48.	ЗУ42	2-31	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га. категории земель: земли населенных пунктов

49.	ЗУ43	2-30	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0403	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0403 га. категории земель: земли населенных пунктов
50.	ЗУ44	2-32	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0404	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0404 га. категории земель: земли населенных пунктов
51.	ЗУ45	2-33	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.

					категории земель: земли населенных пунктов
52.	ЗУ46	2-34	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0405	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0405 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
53.	ЗУ47	2-35	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0406	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0406 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
54.	ЗУ48	2-36	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0403	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283

					площадью 0.0403 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
55.	ЗУ49	2-37	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
56.	ЗУ50	2-38	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0403	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0403 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
57.	ЗУ51	2-39	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым

					номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га. категории земель: земли населенных пунктов
58.	ЗУ52	2-40	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0403	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0403 га. категории земель: земли населенных пунктов
59.	ЗУ53	2-41	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га. категории земель: земли населенных пунктов
60.	ЗУ54	2-42	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного

					участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
61.	ЗУ55	2-43	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
62.	ЗУ56	2-44	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0405	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0405 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
63.	ЗУ57	2-45	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из

					Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
64.	ЗУ58	2-46	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
65.	ЗУ59	2-47	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0428	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0428 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
66.	ЗУ60	2-48	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0435	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации

					Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0435 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
67.	ЗУ61	2-49	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0640	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0640 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
68.	ЗУ62	2-50	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0404	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0404 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
69.	ЗУ63	2-51	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0616	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного

					кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0616 га. категории земель: земли населенных пунктов
70.	ЗУ64	2-52	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0412	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0412 га. категории земель: земли населенных пунктов
71.	ЗУ65	2-53	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0618	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0618 га. категории земель: земли населенных пунктов
72.	ЗУ66	2-54	2.1 для индивидуального	0.0400 <hr/>	Образован в соответствии со

			жилищного строительства	0.0412	статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0412 га. категории земель: земли населенных пунктов
73.	ЗУ67	2-55	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0540	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0540 га. категории земель: земли населенных пунктов
74.	ЗУ68	2-56	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0416	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0416 га. категории земель: земли населенных пунктов

75.	ЗУ69	2-57	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0550	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0550 га. категории земель: земли населенных пунктов
76.	ЗУ70	2-58	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0411	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0411 га. категории земель: земли населенных пунктов
77.	ЗУ71	2-59	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0615	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0615 га.

					категории земель: земли населенных пунктов
78.	ЗУ72	2-60	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0415	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0415 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
79.	ЗУ73	2-61	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0610	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0610 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
80.	ЗУ74	2-62	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0437	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283

					площадью 0.0437 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
81.	ЗУ75	2-63	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0821	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0821 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
82.	ЗУ76	2-64	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0788	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0788 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
83.	ЗУ77	2-65	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0408	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым

					<p>номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0408 га.</p> <p>категории земель: земли населенных пунктов</p>
84.	ЗУ78	2-66	2.1 для индивидуального жилищного строительства	<p>0.0400</p> <hr/> <p>0.0426</p>	<p>Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0426 га.</p> <p>категории земель: земли населенных пунктов</p>
85.	ЗУ79	2-67	2.1 для индивидуального жилищного строительства	<p>0.0400</p> <hr/> <p>0.0405</p>	<p>Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0405 га.</p> <p>категории земель: земли населенных пунктов</p>
86.	ЗУ80	2-68	2.1 для индивидуального жилищного строительства	<p>0.0400</p> <hr/> <p>0.0403</p>	<p>Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного</p>

					участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0403 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
87.	ЗУ81	2-69	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
88.	ЗУ82	2-70	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
89.	ЗУ83	2-71	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0404	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из

					Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0404 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
90.	ЗУ84	2-72	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
91.	ЗУ85	2-73	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
92.	ЗУ86	2-74	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 0.0402	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации

					Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0402 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
93.	ЗУ87	2-75	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0401	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0401 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
94.	ЗУ88	2-76	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0409	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0409 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
95.	ЗУ89	2-77	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного

					кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га. категории земель: земли населенных пунктов
96.	ЗУ90	2-78	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0400	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0400 га. категории земель: земли населенных пунктов
97.	ЗУ91	2-80	2.1 для индивидуального жилищного строительства	0.0400 <hr/> 0.0404	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0404 га. категории земель: земли населенных пунктов
98.	ЗУ92	2-79	2.1 для индивидуального	0.0400 <hr/>	Образован в соответствии со

			жилищного строительства	0.0631	статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0631 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
			Всего (жилого назначения)	7.0322 <hr/> 12.4626 (0.0895)	
Зоны социальной инфраструктуры					
99.	ЗУ93	2-81	3.5.1 дошкольное, начальное и среднее общее образование	0.8400 <hr/> 0.8577	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.8577 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
100.	ЗУ94	2-82	5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.2. обеспечение занятий спортом в помещениях	- <hr/> 0.4614	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283

					площадью 0.4614 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
			Всего (социальной инфраструктуры)	0.8400	
				1.3191	
Зоны коммунальной инфраструктуры					
101.	ЗУ95	3-1 3-2 3-3 3-4	3.1.1 предоставление коммунальных услуг	- <hr/> 0.1403 (0.0336)	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.1403 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
102.	ЗУ96	3-1 3-2 3-3 3-4	3.1.1 предоставление коммунальных услуг	- <hr/> 0.2118	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.2118 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
103.	ЗУ97	3-1	3.1.1 предоставление коммунальных услуг	- <hr/> 0.0033	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из

					Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0033 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
			Всего (коммунальной инфраструктуры)	- 0.3554 (0.0336)	
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд					
104.	ЗУ98	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- 1.5560	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 1.5560 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
105.	ЗУ99	-	12.0.1 улично-дорожная сеть 12.0.2 благоустройство территории	- 0.2383	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.2383 га.
					категории земель: земли населенных

					пунктов
106.	ЗУ100	-	12.0.1 улично-дорожная сеть 12.0.2 благоустройство территории	- <hr/> 4.8773	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 4.8773 га. категории земель: земли населенных пунктов
107.	ЗУ101	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 1.3231	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 1.3067 га; Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 0.0164 га. категории земель: земли населенных пунктов
108.	ЗУ102	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 0.2404	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации

					Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.0093 га; Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 0.2311 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
109.	ЗУ103	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 0.5645	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.5645 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
110.	ЗУ104	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 0.1457	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.1457 га.

					категории земель: земли населенных пунктов
111.	ЗУ105	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 0.2095	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.2095 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
112.	ЗУ106	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 0.2762	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.2762 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
113.	ЗУ107	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 0.5960	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состава земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283

					площадью 0.5960 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
114.	ЗУ108	-	12.0.1 улично-дорожная сеть	- <hr/> 0.5424	Образован в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Состав земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 0.5424 га.
					категории земель: земли населенных пунктов
			Всего (территории общего пользования)	- <hr/> 10.5694	
			Всего	7.8722 <hr/> 24.7065	

2.7. Обоснование предлагаемых к установлению линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов

Согласно Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры относятся; район; микрорайон; квартал; территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети; территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; территория транспортно-пересадочного узла; территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети.

Согласно терминам и определениям, изложенным в Градостроительном кодексе РФ: красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно терминам и определениям, изложенным в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: красные линии: линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

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

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

Согласно главы V.3 ст.39.23 соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях: размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка; проведение изыскательских работ; ведение работ, связанных с использованием недрами.

Согласно Земельного кодекса РФ ст.23 публичный сервитут может устанавливаться для: прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним; проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке; забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства). Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Образуемые земельные участки обеспечены подъездами с территорий планируемых элементов планировочной структуры (улично-дорожная сеть), соответственно необходимость в установлении сервитутов отсутствует.

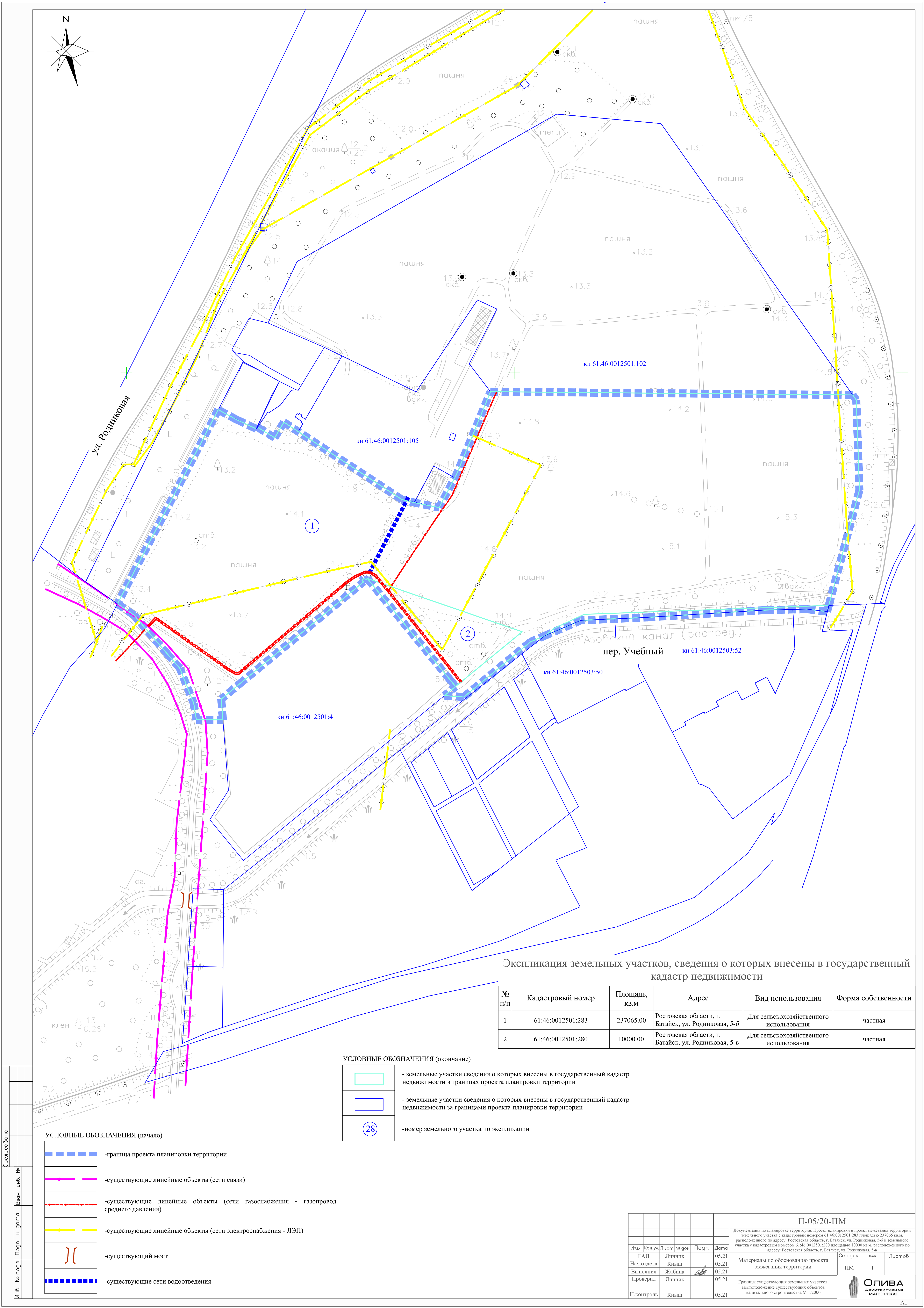
Линии отступа от красных линий установлены в соответствии с требованиями МНГП и ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск».

В рамках документации по планировке территории предусматривается установление сервитутов, необходимых для обеспечения беспрепятственного доступа к существующим инженерным сетям. Сервитуты устанавливаются на образуемые земельные участки: ЗУ№№19-26, 95.

					П-05/20-ПМ	Лист
						75
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**3.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТЬ 2)**

					П-05/20-ПМ.ГР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		76



Экспликация земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес	Вид использования	Форма собственности
1	61:46:0012501:283	237065.00	Ростовская области, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б	Для сельскохозяйственного использования	частная
2	61:46:0012501:280	10000.00	Ростовская области, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в	Для сельскохозяйственного использования	частная

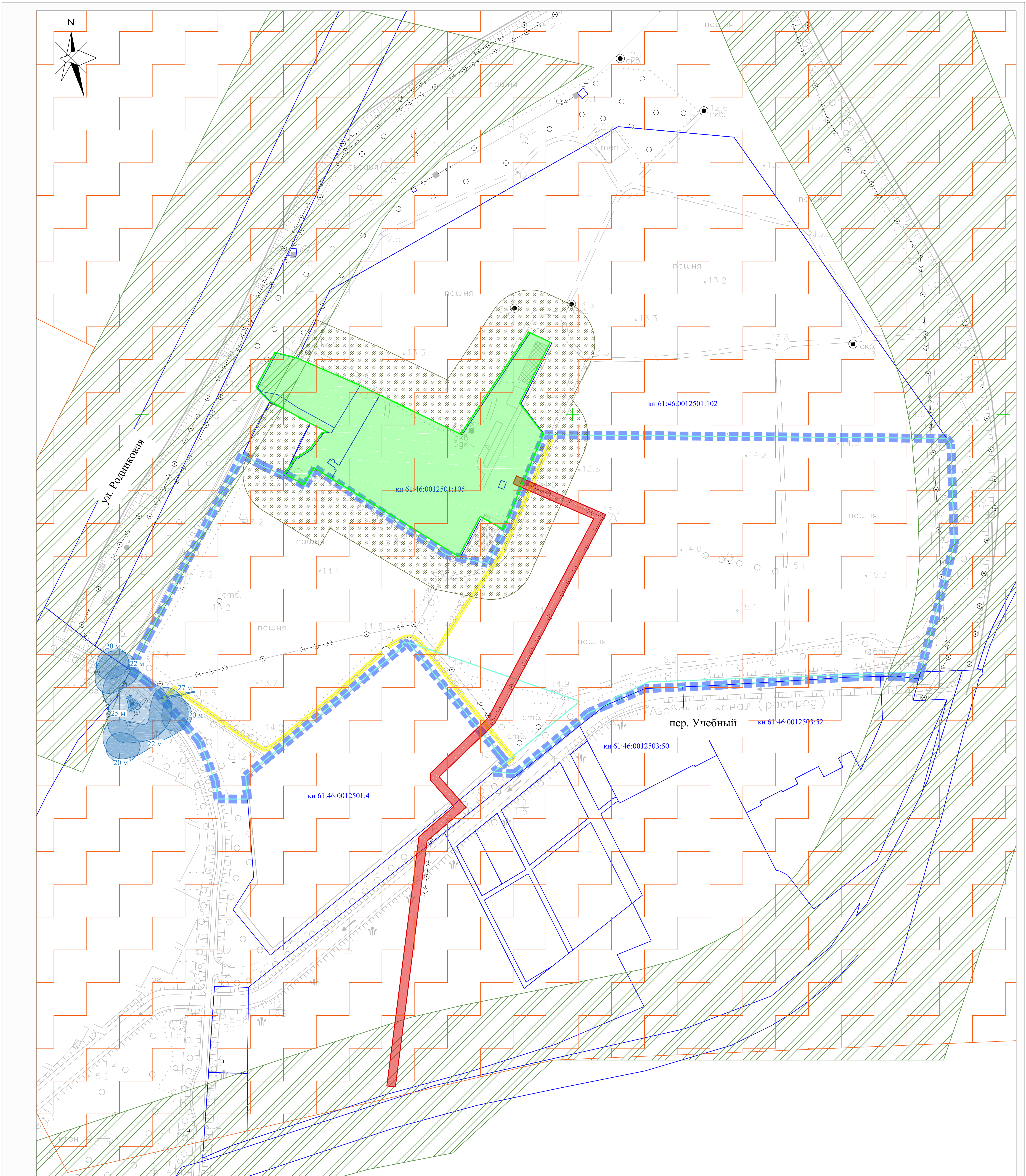
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

	- земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в границах проекта планировки территории
	- земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости за границами проекта планировки территории
	-номер земельного участка по экспликации

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

	-граница проекта планировки территории
	-существующие линейные объекты (сети связи)
	-существующие линейные объекты (сети газоснабжения - газопровод среднего давления)
	-существующие линейные объекты (сети электроснабжения - ЛЭП)
	-существующий мост
	-существующие сети водоотведения

П-05/20-ПМ					
Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Погр.	Дата
Г.АП	Линник				05.21
Нач.отдела	Кныш				05.21
Выполнил	Жабина				05.21
Проверил	Линник				05.21
Н.контроль	Кныш				05.21
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Страница	Лист
				ПМ	1
Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:2000				ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	



Согласовано					
Инв.	№ подл.	Погр.	п дата	Взам.	инв. №

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)
- граница проекта планировки территории
 - земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в границах проекта планировки территории
 - земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости за границами проекта планировки территории
 - шумовая зона от железнодорожных путей
 - охранный зона транспорта (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №6)

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)
- охранный зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-6кВ Л-343 от ТП-035 до оп.63). Подлежит отмене после переноса инженерной сети (на последующих стадиях проектирования)
 - санитарно-защитная зона предприятий производственного назначения в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области)
 - охранный зона газопровода среднего давления
 - предлагаемая санитарно-защитная зона. Предусматривается разработка данной санитарно-защитной зоны на последующих стадиях проектирования
 - зоны электромагнитных излучений от антенны сотовой связи

1. Проект межевания территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного наследия.

Изм.					Кол.уч.	Лист	№ док	Погр.	Дата
ГАП					Линник				05.21
Нач.отдела					Кныш				05.21
Выполнил					Жабина				05.21
Проверил					Линник				05.21
Н.контроль					Кныш				05.21

ПМ-05/20-ПМ

Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-а

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Страница 2

Листов 6

Границы зон с особыми условиями использования территории М 1:2000

ОЛИВА
АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ