



Гео-Дон

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

Заказчик: Индивидуальный предприниматель
Клименко Людмила Николаевна

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

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

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

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

2023



Гео-Дон

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

Заказчик: Индивидуальный предприниматель
Клименко Людмила Николаевна

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

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

Том II

**Материалы по обоснованию проекта межевания
территории.**

**Пояснительная записка
к проекту межевания территории**

Генеральный директор
ООО «ГЕО-ДОН»

ГИП










Е.Н. Шмаков

Е.Н. Шмаков

2023

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

Перв. примен.																																																	
Справ. №																																																	
<p align="center">Справка ГИПа</p> <p>Проектные решения, принятые при разработке документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах: Ростовская область, город Батайск, улица Огородная, 74-а, в кадастровом квартале 61:46:0010602, соответствуют нормативным требованиям, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.</p> <p>Главный инженер проекта  Е. Н. Шмаков</p>																																																	
Подп. и дата.																																																	
Инв.№ дубл.																																																	
Взам. инв. №																																																	
Подп. и дата																																																	
Инв.№ подл.																																																	
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Лист</td> <td>№ докум.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> <td colspan="6" rowspan="2"> <p align="center">РД-20103-ПМТ</p> <p align="center">Справка главного инженера проекта</p> </td> </tr> <tr> <td>Разраб.</td> <td>Зубкова Т.А.</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>ГИП</td> <td>Шмаков Е.Н.</td> <td>3</td> <td>12</td> <td></td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Лит.</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>20</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5">  </td> <td colspan="6">  <p>Гео-Дон</p> </td> </tr> </table>											Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	<p align="center">РД-20103-ПМТ</p> <p align="center">Справка главного инженера проекта</p>						Разраб.	Зубкова Т.А.	3	3	12	ГИП	Шмаков Е.Н.	3	12		<table border="1"> <tr> <td>Лит.</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>20</td> </tr> </table>	Лит.	Лист	Листов		3	20						 <p>Гео-Дон</p>					
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	<p align="center">РД-20103-ПМТ</p> <p align="center">Справка главного инженера проекта</p>																																												
Разраб.	Зубкова Т.А.	3	3	12																																													
ГИП	Шмаков Е.Н.	3	12		<table border="1"> <tr> <td>Лит.</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>20</td> </tr> </table>	Лит.	Лист	Листов		3	20																																						
Лит.	Лист	Листов																																															
	3	20																																															
					 <p>Гео-Дон</p>																																												

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

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

Графические материалы:

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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

РД-20103-ПМТ

СОСТАВ ПРОЕКТА ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Основная часть проекта межевания территории

Основная текстовая часть проекта межевания территории:

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Графические материалы:

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

Том 2. Пояснительная записка к проекту межевания территории

Пояснительная записка к проекту межевания территории:

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

Графические материалы:

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

Исходно-разрешительная документация.

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						5

Справ. №	Перв. примен.

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

Инв. № подл.



Пояснительная записка к проекту межевания территории

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.	Зубкова Т. А.	1-23		12.03.2024
ГИП	Шмаков Е.Н.	1-22		12.03.2024



РД-20103-ПМТ

Пояснительная записка к
проекту межевания
территории

Лит.	Лист	Листов
	6	20



Гео-Дон

Введение

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

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

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

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

РД-20103-ПМТ

Лист
7

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

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

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

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

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

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

1. Характеристика территории, подлежащей межеванию

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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						8

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

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

Площадь территории, подлежащая межеванию ограничена:

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

Территория объекта планировки представлена спокойным, плавным, однородным рельефом.

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

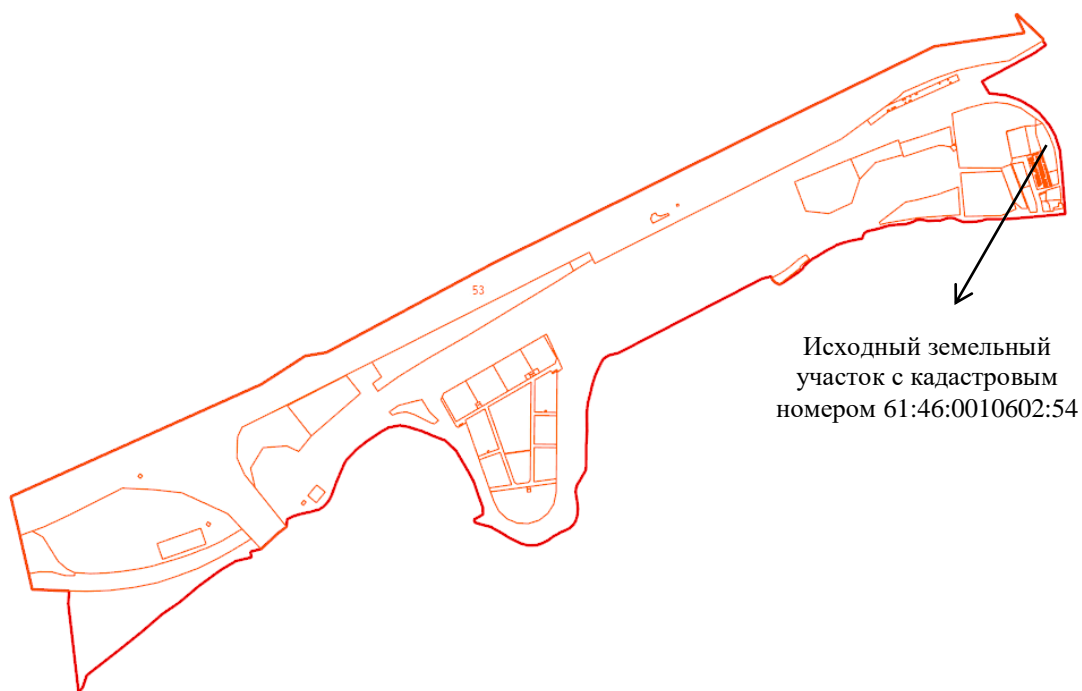


Рисунок 1 – Территория проектирования относительно границ кадастрового квартала 61:46:0010602

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РД-20103-ПМТ

Лист
11

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

Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

Рассматриваемая территория, отведенная под проектирование в соответствии с Генеральным планом включена в многофункциональную общественно-деловую зону.

В соответствии с Правилами территория, подлежащая межеванию, расположена в территориальной зоне Д. 2.1 – зоне общественно-делового и коммерческого назначения.

Данная территориальная зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Основной задачей при разработке документации по планировке территории (проект межевания территории) является перераспределение части земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, а также установления красных линий в случае необходимости, что осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Образуемый земельный участок с условным номером 3.У. 1

Формирование земельного участка с условным номером 3.У. 1 осуществляется на основании статей 11.7 и 39.28 ЗК РФ путем перераспределения части земель кадастрового квартала 61:46:0010602, находящейся в государственной или муниципальной неразграниченной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:54, находящегося в частной собственности, что позволит исключить вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу, невозможность размещения объектов недвижимости и

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						13

другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами.

Таблица 1 – Сведения о характеристиках земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:54

Местоположение	г. Батайск, ул. Огородная, 74-а
Кадастровый номер земельного участка	61:46:0010602:54
Дата присвоения кадастрового номера	08.08.2006
Площадь земельного участка	7 323
Кадастровый номер объекта капитального строительства в пределах земельного участка	61:46:0010602:83
Виды разрешенного использования	Торгово-развлекательные комплексы и центры
Правообладатель (правообладатели)	Общая долевая собственность, 2/3, Общая долевая собственность, 1/3, Физическое лицо

Таблица 2 – Сведения о характеристиках объекта капитального строительства с кадастровым номером 61:46:0010602:83

Местоположение	г. Батайск, ул. Огородная, 74-а
Кадастровый номер объекта капитального строительства	61:46:0010602:83
Дата присвоения кадастрового номера	02.12.2008
Площадь земельного участка	10 546.3
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2013
Назначение	Нежилое здание
Правообладатель (правообладатели)	Общая долевая собственность, 2/3, Общая долевая собственность, 1/3, Физическое лицо, Аренда

Согласно требованиям градостроительного регламента территориальной зоны Д.2.1 вид разрешенного использования образуемого земельного участка с условным номером З.У. 1 установлен в

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						14

соответствии со ст. 33 Правил исходя из перечня основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таблица 3 – Выдержка из перечня основных видов разрешенного использования земельных участков (Д.2.1)

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для кода 4.2.

– Минимальные и максимальные площади земельных участков, кв. м. – не подлежат установлению.

– Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. – не подлежит установлению.

– Максимальный процент застройки, % – не подлежит установлению.

– Минимальный процент застройки, % – не подлежит установлению.

– Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 15% территории земельного участка.

Площадь и конфигурация образуемого земельного участка с условным номером З.У. 1 определены в соответствии с предельными

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						15

(минимальными и максимальными) размерами земельных участков, установленными в составе главы 6 настоящих Правил, и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Ростовской области, техническими регламентами, сводами правил.

Площадь образуемого земельного участка составляет 11 159 кв. м.

В рамках проведения работ по подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) размещение новых (строящихся) объектов капитального строительства не предусмотрено в связи с чем отсутствует необходимость включения в состав документации данных о месте допустимого размещения планируемых объектов.

Земельные участки, в отношении которых предполагается их резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют, не устанавливаются.

3. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления красных линий, границ элементов планировочной структуры, линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов

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 подлежащие установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п. 1 ст. 1 ГрК РФ).

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ					16

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

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

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

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

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

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.						РД-20103-ПМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата						17	

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

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

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

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

Исходные данные

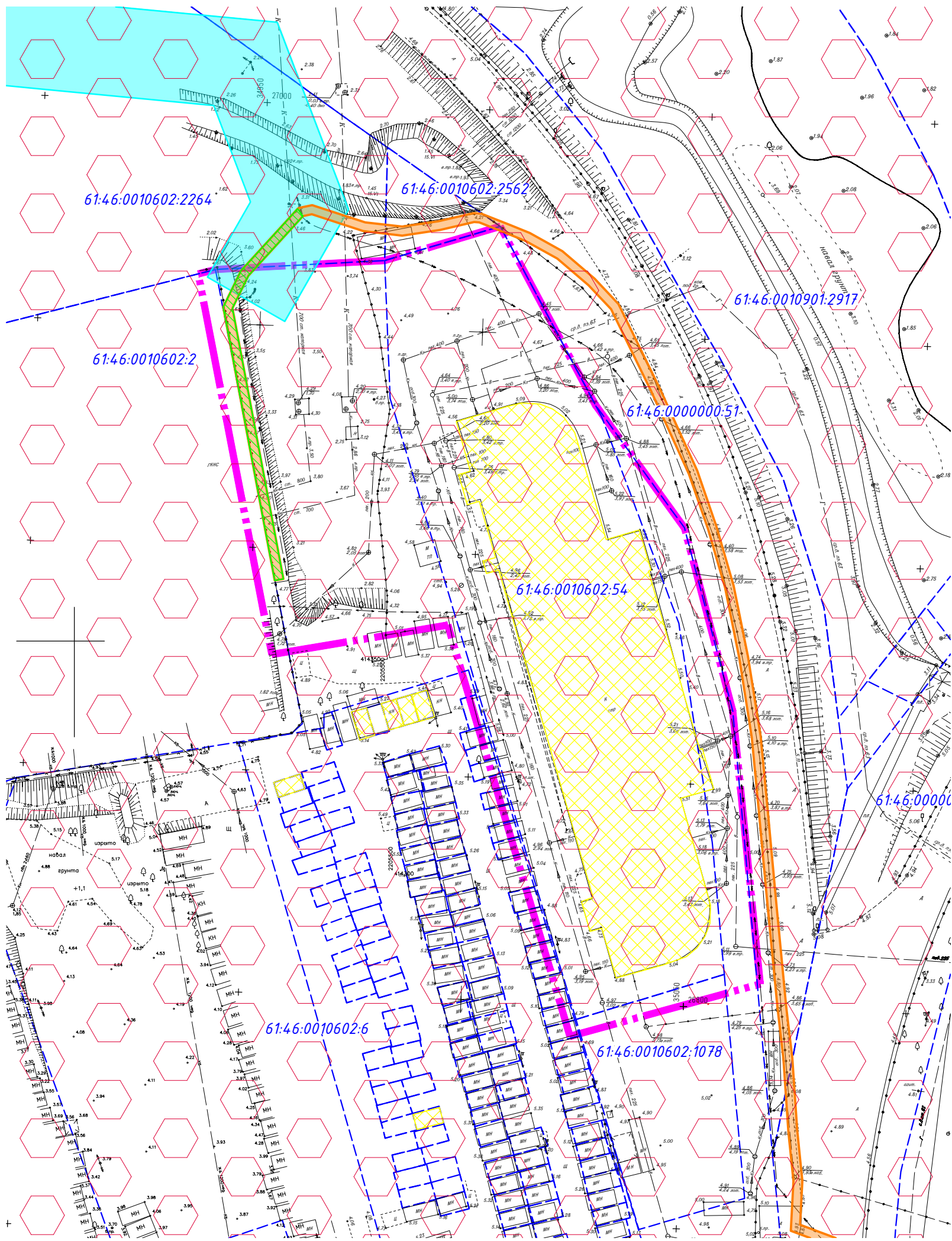
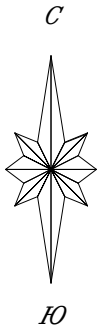
- Правила землепользования и застройки города Батайск, утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №91 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»» (в действующей редакции).
- Генеральный план города Батайск, утвержденный решением Батайской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

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата.
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
РД-20103-ПМТ				Лист
				20

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

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

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



Условные обозначения

Границы проекта межевания территории

Границы существующих земельных участков

Границы зон с особыми условиями использования территорий

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

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

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

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

Приаэродромные территории

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

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

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

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

Местоположение существующих объектов капитального строительства

Примечание:

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

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
ГИП	Шмаков Е.А.		12.05.2023
Разраб.	Зубков Т.А.		12.05.2023

РД-20103-ПМТ

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

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

Стадия

ПМТ

Лист

1

Листов

1

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



Формат А3