



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	Подп. и дата.

Справка ГИПа

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.

Главный инженер проекта



Е. Н. Шмаков

Перв. примен.	
Справ. №	

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.		Зубкова Т.А.		12.11.23
ГИП		Шмаков Е.Н.		12.11.23

РД-20103-ПМТ

Справка главного
инженера проекта

Лит.	Лист	Листов
3	3	20



Гео-Дон

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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						4

**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.

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

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

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:

Интв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Интв.№ дубл.	Подп. и дата.
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
РД-20103-ПМТ				Лист
				7

– 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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

РД-20103-ПМТ

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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

РД-20103-ПМТ

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

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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	РД-20103-ПМТ	Лист
						16

Согласно подп. 5 п. 6 ст. 43 ГрК РФ проектом межевания территории подлежат установлению границы сервитутов. По определению сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

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);
- использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса.

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

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

РД-20103-ПМТ

(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.
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
РД-20103-ПМТ				Лист
				19

Исходные данные

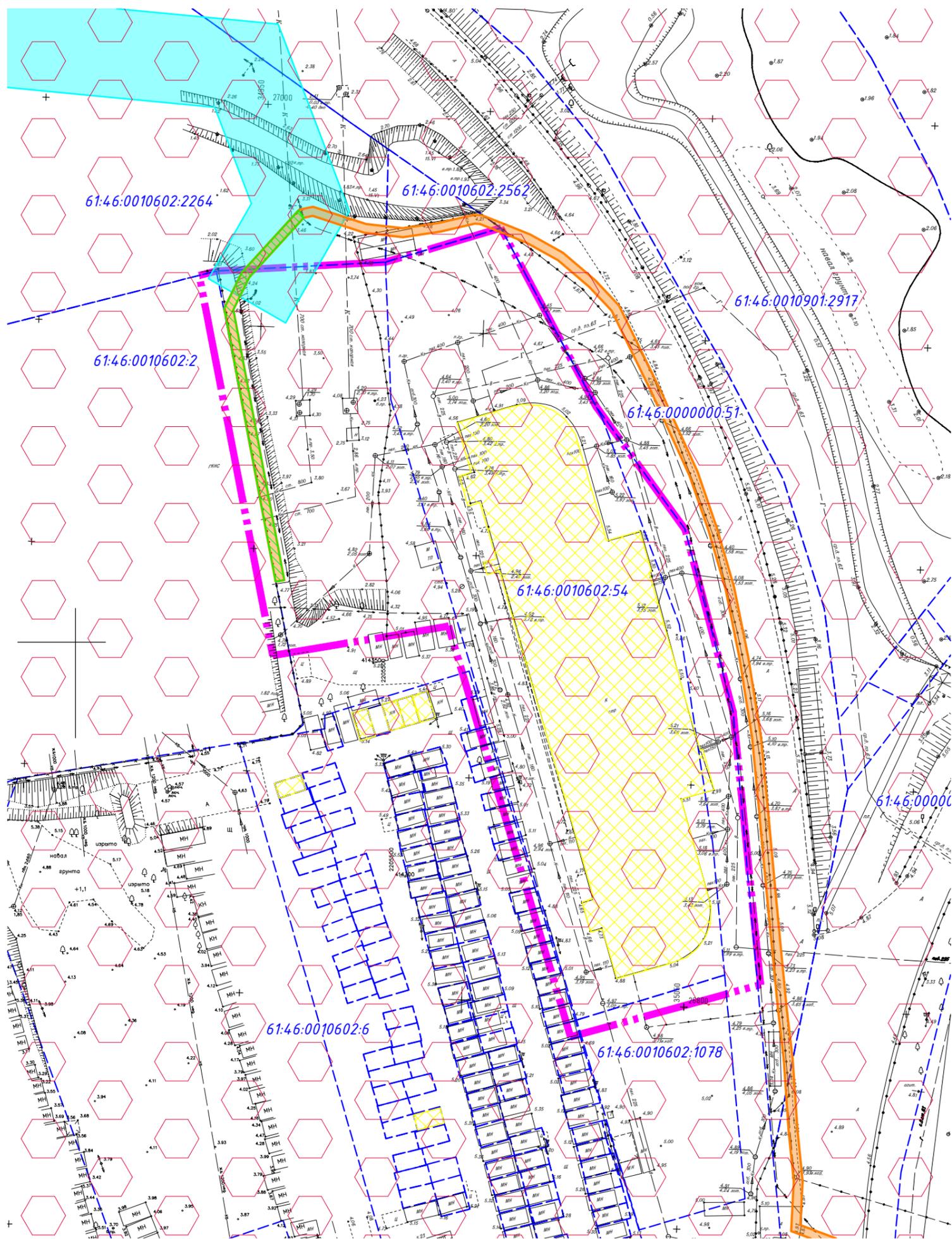
- Правила землепользования и застройки города Батайск, утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №91 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»» (в действующей редакции).
- Генеральный план города Батайск, утвержденный решением Батайской 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-14.1 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-14.1/1
 - 61:00-6.1378 - Границы зон заповедия. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуе (г. Батайск); р. Койсуе (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.
- Согласования, 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.

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

	ОГРАНИЧЕННОЕ ОБЩЕСТВО ИНЖЕНЕРОВ «ГЕО-ДОН» ИНН 61-003981		
Должность	Ф.И.О. Подпись Дата		
ГИП	Шмаков Е.А.		
Разраб.	Зубков Т.А.		

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	Лист	Листов
ПМТ	1	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

