



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:
Г. БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.
Проект планировки и проект межевания территории

Проект межевания территории
(Материалы по обоснованию проекта межевания территории)
П-8/16-ПП.4
Том 4

2022 год



ОЛИВА

АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ

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 ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:
Г. БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.

Проект планировки и проект межевания территории

Проект межевания территории

(Материалы по обоснованию проекта межевания территории)

П-8/16-ПП.4

Том 4

Заказчик

Н. А. Калашникова

В. В. Алексенко

Генеральный директор

ООО ПАМ "Олива"

А.А. Чамуха


Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

2022 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4

Номер раздела	Наименование	Страница
1	2	3
	Титульный лист	
П-8/16- ПМ.4с	1. Содержание тома	1
П-8/16- ПМ.4с	1.1.Состав проектной документации	2
П-8/16- ПМ.4с	1.2.Справка главного архитектора проекта	2
	2.Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
П-8/16 – ПМ.4	2.1. Основные положения	3
П-8/16 – ПМ.4	2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию	5
П-8/16 – ПМ.4	2.3. Проектные решения	16
П-8/16 – ПМ.4	2.4. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия	17
П-8/16 – ПМ.4	2.5. Расчет нормативных размеров образуемых и изменяемых земельных участков	24
П-8/16 – ПМ.4	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	25
П-8/16 – ПМ.4	2.7.Обоснование предлагаемых к установлению линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов	27
	3 .Раздел. Графическая часть по обоснованию проекта межевания территории	
П-8/16 – ПМ.4-1	Границы существующих земельных участков	30
П-8/16 – ПМ.4-2	Местоположение существующих объектов капитального строительства	31
П-8/16 – ПМ.4-3	Границы зон с особыми условиями использования территорий.	32

Взам. Инв. №	Подпись и дата										
Инв. № подл	ГАП		Линник			11.22	Проект межевания территории. (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)	Стадия	Лист	Листов	
	Гл. спец. АР		Квасова			11.22		ППМ	1	2	
	Проверил		Линник			11.22		<div>ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ</div>			
П- 8/16 – ПМ.4с											



ОЛИВА
АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ

1. Состав проектной документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
П-8/16-ПП.1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	сшив
П-8/16-ПП.2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию проекта планировки территории)	сшив
П-8/16-ПМ.3	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	сшив
П-8/16-ПМ.4	Том 4. Проект межевания территории. (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)	сшив
П-8/16-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходно-разрешительная документация, исходные данные	сшив

Справка главного архитектора проекта

В документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации. Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование и градостроительным регламентом. Проектирование велось на основе планировочных параметров, учитывающих особенности структуры города Батайска.


Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

						П- 8/16 - ПМ.4с	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		2

2.1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект планировки и проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№	развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Проект планировки и проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.						
								П- 8/16 - ПМ.4	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись		Дата
			ГАП		Линник		11.22		
			Гл.спец.АР		Квасова		11.22		
			Проверил		Линник		11.22		
							Проект межевания территории (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)		
					Стадия	Лист	Листов		
					ППМ	1	26		
			 ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ						

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства и предельные размеры земельного участка приняты в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Батайска.

Согласно ПЗЗ г. Батайска здания, расположенные на участке, не входят в перечень памятников истории и культуры.

Учтена информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании.

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 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (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 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);

✓ СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(в действ.ред);

✓ СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» (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);

✓ Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 1.

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, представленных Заказчиком.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Лист
			П- 8/16 - ПМ.4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				2

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ.

Данный проект планировки и межевания выполняется для территории действующего рынка. Проект выполнен с целью оптимизации зонирования, приведения территории в соответствие с ныне действующими нормами пожарной безопасности, снижения фактора хаотичности застройки.

Территория проекта межевания включает в себя следующие земельные участки с кадастровыми номерами:

61:46:0011401:642 (земли населенных пунктов) для эксплуатации магазина;
61:46:0011401:635 (земли населенных пунктов) под зданием магазина;
61:46:0011401:697 (земли населенных пунктов) Для эксплуатации магазина с торговыми прилавками
61:46:0011401:377 (земли населенных пунктов) Магазины

Территория в границах проекта планировки и проекта межевания расположена в центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

- с севера - ул. Кирова;
- с востока — площадью Железнодорожников и улицей Торговое кольцо;
- с юга – участками с Кад. № 61:46:0011401:281, 61:46:0011401:735 и муниципальной территорией;
- с запада - пер. Книжный.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 25793.7 м² = 2.58 га; Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад.

Территория данного проекта планировки и межевания расположена в «Зоне административно-делового центра» - Д.3.

На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: объекты розничной торговли, предприятия общественного питания, объекты общественно-делового назначения, многофункциональный комплекс услуг и торговли, торгово-выставочный комплекс в составе рынка смешанной торговли, продуктовый рынок, парикмахерская, торговые павильоны, киоски и прилавки. Так же имеются зеленые насаждения, открытые автостоянки. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист
			П- 8/16 - ПМ.4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				3

В составе проекта выполнен проект межевания подлежащих застройке территорий с учетом фактического землепользования на основании дежурного плана города, границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов в зависимости от функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации, включая проезды, подходы к ним в соответствии с действующими нормами и правилами.

При разработке проекта межевания определены границы участков общего пользования, в соответствии с которыми землепользователи должны будут обеспечить безвозмездное и беспрепятственное пользование пешеходных и автомобильных дорог, объектов инженерной инфраструктуры.

Природно-климатические условия

По климатическому районированию территории г. Батайск относится к району III-B. Согласно СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» г. Батайск имеет следующие параметры:

- Климатический район - III В
- температура наиболее холодной пятидневки – минус 22⁰С;
- Преобладающее направление ветра - восточное
- 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
- нормативный скоростной напор ветра по СП 20.13330.2016,
«Нагрузки и воздействия» для III района – 38кгс/м²;
- нормативный вес снегового покрова по
СП 20.13330.2016 для II района – 100 кг/м²;

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» территория проекта планировки территории расположена в территориальной зоне Д.3 (зоны административно-делового центра) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры

В данной территориальной зоне установлены следующие градостроительные регламенты:

Изн. № подл	Подпись и дата	Взам. Изн. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.4	Лист
							4

Основные виды разрешённого использования								Вспомогательные виды разрешен- ного использова- ния		
Код и наимено- вание вида разрешённого использования		Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства								
3.1.1 Предостав- ление комму- нальных 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		
3.2.3 Оказание услуг связи		Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, между- городней и международной телефонной связи						Не установлены		
3.3 Бытовое об- служивание		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или органи- зациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)						Не установлены		
3.5.1 Дошколь- ное, начальное и среднее общее образование		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские яс- ли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художе- ственные, музыкальные школы, образовательные круж- ки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначен- ных для занятия обучающихся физической культурой и спортом						Не установлены		
3.6.1 Объекты культурно- досуговой дея- тельности		Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев						Не установлены		
3.6.3 Цирки и зверинцы		Размещение зданий и сооружений для размещения цир- ков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе						Не установлены		
3.8.1 Государ- ственное управ- ление		Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионно- го фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги						Не установлены		
Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист	
									П- 8/16 - ПМ.4	
									5	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата					

		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		
		3.9.2 Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)					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		
		4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м					Не установлены		
		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					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 <u>кодами 7.2.1 - 7.2.3</u>					Не установлены		
Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Лист 6	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		П- 8/16 - ПМ.4

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Лист	
									П- 8/16 - ПМ.4	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	7	

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;</p> <p>размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	Не установлены
11.1 Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами <u>2.7.1</u>, <u>4.9</u>, <u>7.2.3</u>, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	Не установлены
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 разрешен- ного использова- ния
Код и наименова- ние вида разре- шённого исполь- зования	Описание вида разрешенного использования земель- ного участка и виды объектов капитального строи- тельства				
2.1 Для индиви- дуального жи- лищного строи- тельства	Размещение жилого дома, состоящего из комнат и по- мещений вспомогательного использования, предназна- ченных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком зда- нии, не предназначенного для раздела на самостоятель- ные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур				Индивидуальные гаражи и хозяй- ственные построй- ки
2.1.1 Малоэтаж- ная многоквар- тирная жилая за- стройка	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, ес- ли общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома				Спортивные и дет- ские площадки, площадки для от- дыха
2.3 Блокирован- ная жилая за- стройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколь- ко общих стен с соседними жилыми домами (количе- ством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из кото- рых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним до- мом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овоощ- ных и ягодных культур				Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и дет- ские площадки, площадки для от- дыха
2.5 Среднеэтаж- ная жилая за- стройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая пло- щадь таких помещений в многоквартирном доме не со- ставляет более 20% общей площади помещений дома				Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и дет- ские площадки, площадки для от- дыха
П- 8/16 - ПМ.4					
Лист					
8					

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

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№	

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная за- стройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных поме- щениях дома, если площадь таких помещений в много- квартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома					Благоустройство и озеленение придо- мовых территорий; спортивные и дет- ские площадки, хозяйствен- ные площадки и площадки для от- дыха; автостоянки и под- земные гаражи
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подзем- ных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключе- нием гаражей, размещение которых предусмотрено со- держанием вида разрешенного использования с <u>кодом 4.9</u>					Не установлены
3.1.2 Админи- стративные зда- ния организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физи- ческих и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг					Не установлены
3.2.1 Дома соци- ального обслужи- вания	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
3.4.1 Амбулатор- но- поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно- поликлинической медицинской помощи (аптеки, поли- клиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохране- ния, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)					Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного исполь- зования. Содержание данного вида разрешенного ис- пользования включает в себя содержание видов разре- шенного использования с <u>кодами 3.7.1 - 3.7.2</u>					Не установлены
						Лист
П- 8/16 - ПМ.4						9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

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	
4.9.1.1 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	
5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)				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 радиофикации, антенные поля, 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				Не установлены	
8.0 Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности				Не установлены	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
П- 8/16 - ПМ.4						Лист 10

Изм. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения			Коды видов использования	Значения предельных параметров	
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:					
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м			2.1, 2.1.1, 2.3	20,0	
				2.7	8,0	
				прочие	не подлежит установлению	
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.			все	5,0	
4	Максимальный процент застройки, %			2.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.1, 5.1.2	60,0	
				3.5.1 (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	
				4.4	30	
				прочие	не подлежит установлению	
6	Иные предельные параметры:					
6.1	максимальная этажность			2.1, 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	2	
6.2	минимальный процент озеленения, %			2.1, 2.3	25,0	
				2.1.1, 2.5, 2.6	в соответствии с таблицей 2 статьи 25 настоящих Правил	
				3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0	
				П- 8/16 - ПМ.4		Лист
						12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров
		3.5.1 (кроме объектов дошкольного образования, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	40,0
		3.2.1, 3.2.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 8.3	15,0
		прочие	не подлежит установлению
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 4.3, 8.0; 8.3, 8.4,	2,0
		3.2.4, 4.1, 4.7	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

* 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

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
			П- 8/16 - ПМ.4						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

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. Территория застроена, преимущественно объектами торговли. Озеленение представлено посадками деревьев, расположенными в южной и западной частях территории проекта планировки и межевания территории. Рельеф участка спокойный, без резких перепадов, имеет уклон с юго-востока на северо-запад. По территории проекта межевания территории проходят инженерные сети: газопровод среднего давления, сети связи; сети водоотведения. Инженерные сети подлежат ревизии и выборочной замене.

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 №6);
- ✓ санитарно-защитная зона от железнодорожных путей – 100,00м

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 изменение земельных участков с кадастровыми номерами:

- 61:46:0011401:642 (земли населенных пунктов) для эксплуатации магазина;
- 61:46:0011401:635 (земли населенных пунктов) под зданием магазина;
- 61:46:0011401:697 (земли населенных пунктов) Для эксплуатации магазина с торговыми прилавками
- 61:46:0011401:377 (земли населенных пунктов) Магазины

В соответствии со ст.43 Градостроительного Кодекса РФ, целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №	В границах проекта межевания территории предусматривается изменение земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0011401:642 (земли населенных пунктов) для эксплуатации магазина: 61:46:0011401:635 (земли населенных пунктов) под зданием магазина; 61:46:0011401:697 (земли населенных пунктов) Для эксплуатации магазина с торговыми прилавками 61:46:0011401:377 (земли населенных пунктов) Магазины В соответствии со ст.43 Градостроительного Кодекса РФ, целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.4		Лист
								14

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».

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.

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

Территория проекта межевания территории расположена в центральной части города Батайск, является частью действующего рынка и имеет одно – двух-этажную застройку преимущественно объектами торговли.

Территория ограничена:

- с севера - ул. Кирова;
- с востока — площадью Железнодорожников и улицей Торговое кольцо;
- с юга – участками с Кад. № 61:46:0011401:281, 61:46:0011401:735 и муниципальной территорией;
- с запада - пер. Книжный.

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 приаэродром-

Взам. Инв.№	Инв.№ подл	Подпись и дата							Лист
			П- 8/16 - ПМ.4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

ных 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 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 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

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.4			16

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 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

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изв.№							Лист
			П- 8/16 - ПМ.4						17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

включает: а) текстовое и графическое описания 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».

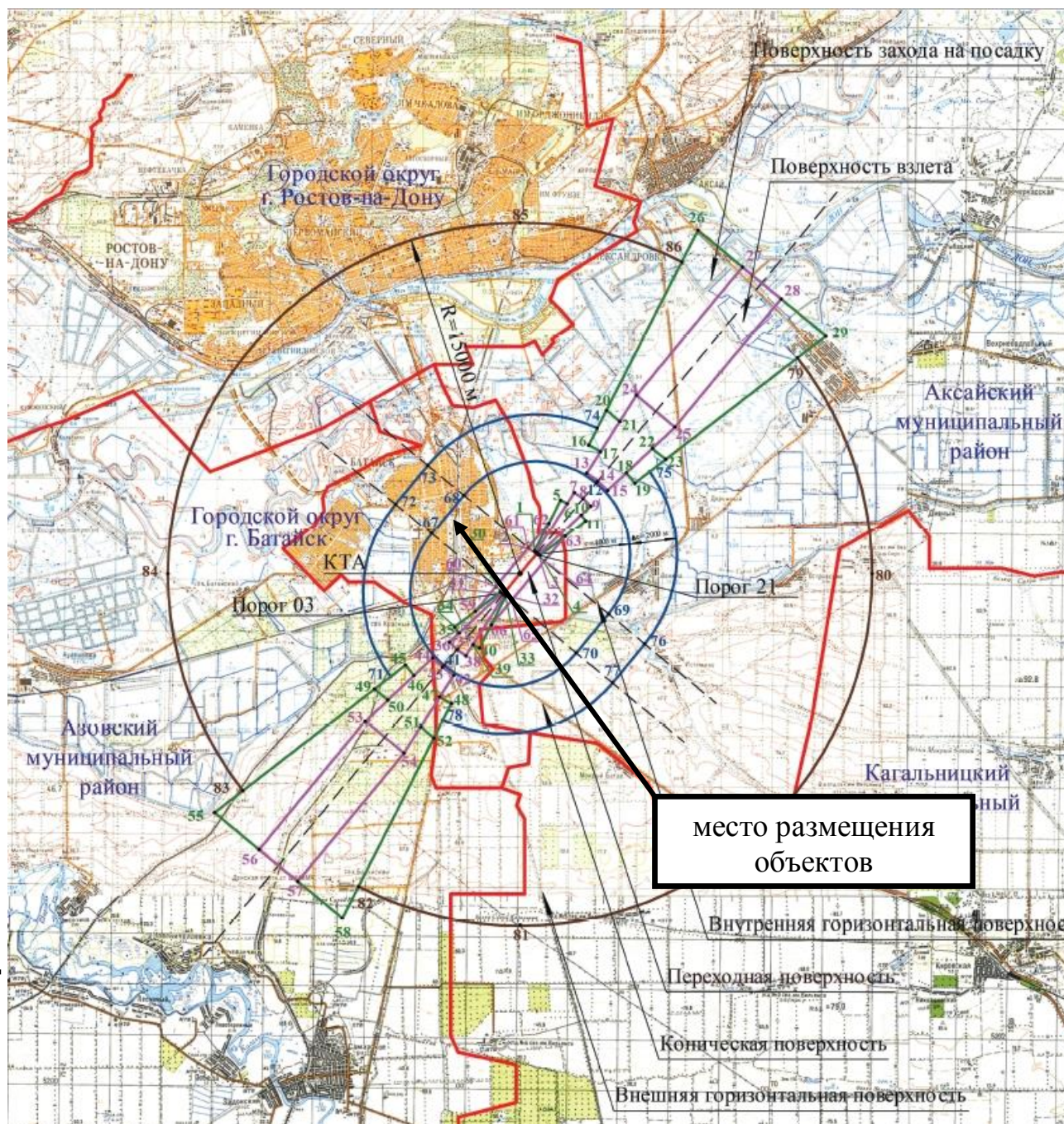
Обоснование выполнено на основании и в соответствие с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г.

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.

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист	
Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.4	18

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №3



В подзоне №3 внешняя горизонтальная поверхность максимальная абсолютная

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

П- 8/16 - ПМ.4

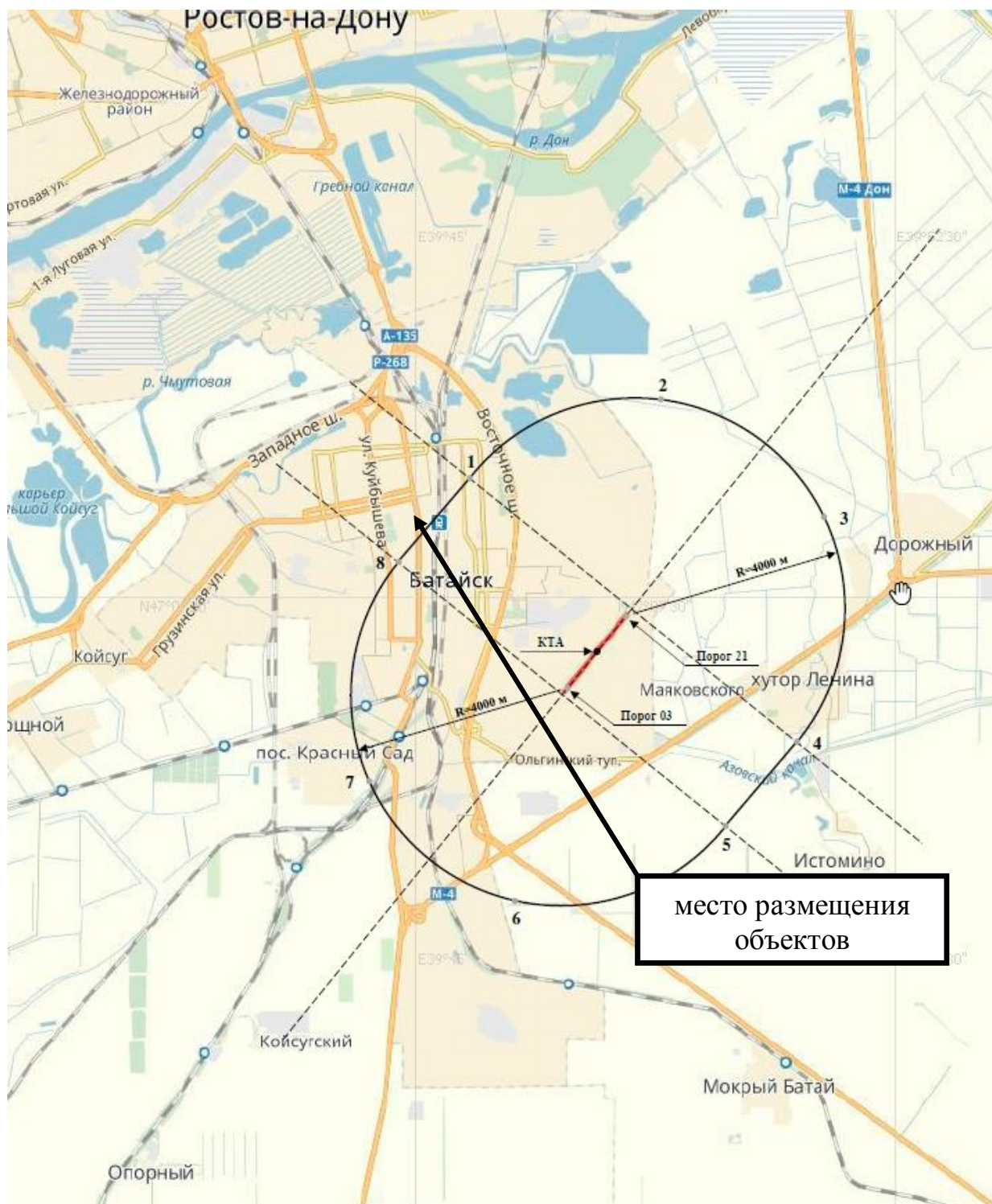
Лист

19

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.

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №5

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№							Лист	
										П- 8/16 - ПМ.4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		



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

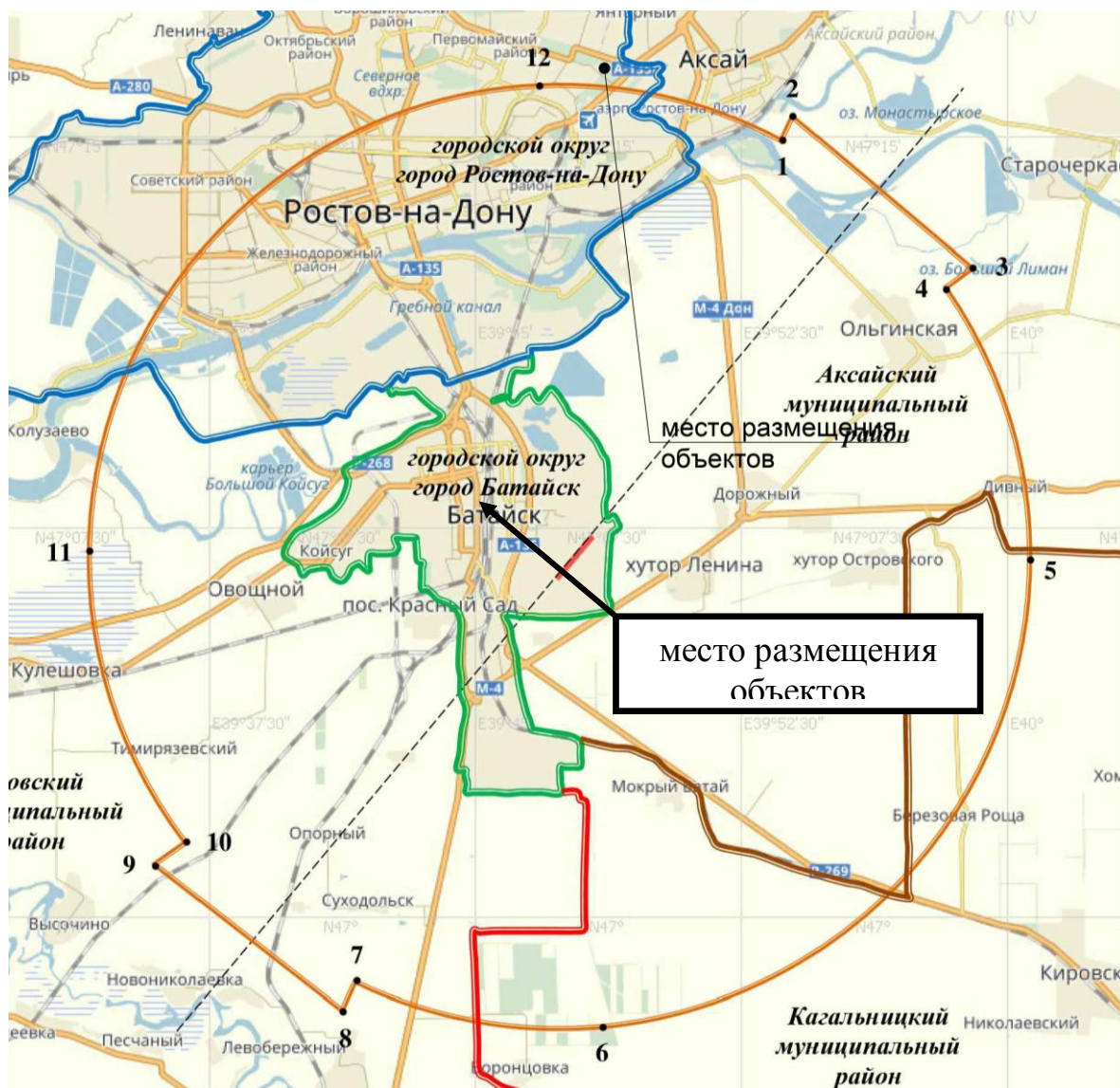
Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

П- 8/16 - ПМ.4

Лист

21



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.

2.5. Расчет нормативных размеров образуемых и изменяемых земельных

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.4	Лист 22
------	---------	------	-------	---------	------	----------------	------------

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;
- ✓ 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 также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно ст. при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

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,

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист
			П- 8/16 - ПМ.4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				23

размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

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 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,

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изм.№							Лист
			П- 8/16 - ПМ.4						24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

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.

Технико-экономические показатели по изменяемым 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
1	ЗУ1		4.4 Магазины	--- 0,0141	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:642 площадью 0.0096 га, находящегося в частной собственности из муниципальных земель
					категории земель: земли населенных пунктов
2	ЗУ2		4.4 Магазины	--- 0,0406.	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:635 площадью 0.0316 га, находящегося в частной собственности из муниципальных земель
					категории земель: земли населенных пунктов
3	ЗУ3		4.4 Магазины	--- 0,0656	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:697 площадью 0.0497 га, находящегося в частной собственности из муниципальных земель
					категории земель: земли населенных пунктов
4	ЗУ4		4.4 Магазины	--- 0,0515	Образован в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:377 площадью 0.0309 га, находящегося в частной собственности из муниципальных земель

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.4	Лист 25
------------	----------------	-------------	------	---------	------	--------	---------	------	----------------	------------

					категории земель: земли населенных пунктов

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

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изв.№	цы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.							
			<p>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.</p> <p>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</p>							
							П- 8/16 - ПМ.4		Лист	
									26	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

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.

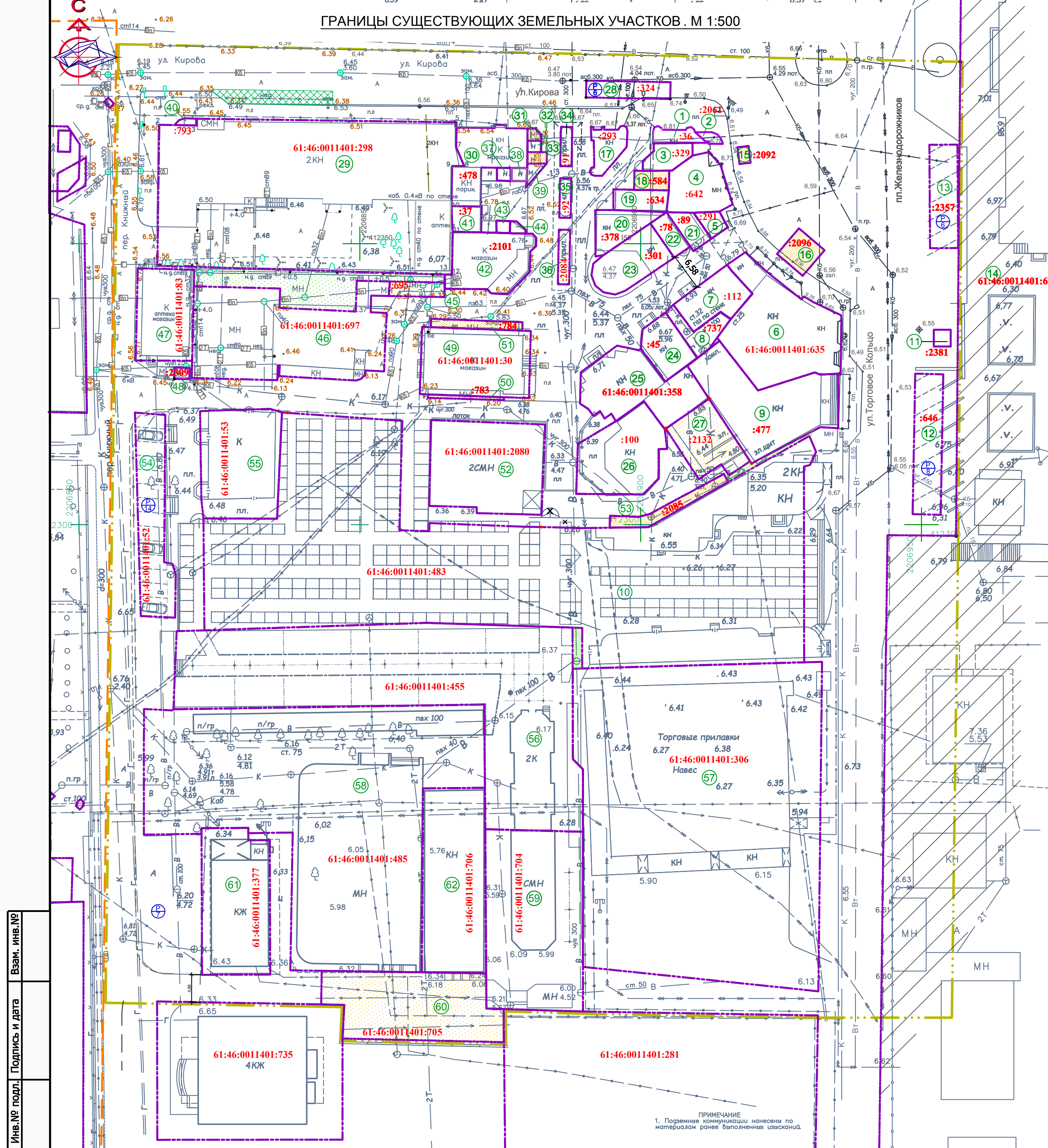
Образуемые земельные участки обеспечены подъездами с территорий планируемых элементов планировочной структуры (улично-дорожная сеть), соответственно необходимость в установлении сервитутов отсутствует.

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 проезда пожарной техники к объектам защиты. Сервитуты устанавливаются на земельные участки: ЗУ №№ 5 - 16.

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П- 8/16 - ПМ.4			27

3.РАЗДЕЛ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ



Изм.№	Подпись и дата	Взам. инв.№
подл.		

ПРИМЕЧАНИЕ
1. Подземные коммуникации нанесены по материалам ранее выполненным изъяснением.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ по ген. плану	Наименование	Форма собственности
1	2	3
1	Кадастровый номер: 61:46:0011401:36 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кирова, 1-в Использование: для эксплуатации здания магазина	Част. Соб.
2	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2061 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, расположенного вплотную с восточной стороны земельного участка по ул. Кирова, 1-в Использование: для эксплуатации здания магазина	Част. Соб.
3	Кадастровый номер: 61:46:0011401:329 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 3 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
4	Кадастровый номер: 61:46:0011401:642 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 7 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
5	Кадастровый номер: 61:46:0011401:291 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 19 Использование: для эксплуатации объектов общественного питания	Част. Соб.
6	Кадастровый номер: 61:46:0011401:635 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пл. Железнодорожников, 3 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
7	Кадастровый номер: 61:46:0011401:112 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 21 Использование: для эксплуатации пивного бара	Част. Соб.
8	Кадастровый номер: 61:46:0011401:737 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 21 Использование: Реконструкция пивного бара	Част. Соб.
9	Кадастровый номер: 61:46:0011401:477 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, Кольцо Торговое, №29 Использование: для эксплуатации банкетного зала	Част. Соб.
10	Кадастровый номер: 61:46:0011401:483 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 33 Использование: для размещения объектов розничной торговли	Част. Соб.
11	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2381 Адрес: Ростовская область, город Батайск, на расстоянии 17,0 м с восточной стороны земельного участка по адресу: город Батайск, пл. Железнодорожников, 3 Использование: торговые павильоны и киоски	Част. Соб.
12	Кадастровый номер: 61:46:0011401:646 Адрес: --- Использование: для размещения автомобильной стоянки такси на 10 машин	Част. Соб.
13	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2357 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, на расстоянии 5,3 м с западной стороны здания железнодорожного вокзала Использование: ангары, гаражи, подъезды, разворотные площадки, автостоянки	Част. Соб.
14	Кадастровый номер: 61:46:0011401:650 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, в пределах городской черты Использование: ---	Участок РЖД
15	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2092 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, на расстоянии 20 м с восточной стороны земельного участка по адресу: ул. Торговое кольцо, 1 Использование по документу: для установки тонара	аренда
16	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2096 Адрес: расположен на расстоянии 3,4 м с восточной стороны земельного участка по адресу: пл. Железнодорожников, 3 Использование по документу: для установки тонара	аренда
17	Кадастровый номер: 61:46:0011401:293 Адрес: --- Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
18	Кадастровый номер: 61:46:0011401:584 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 9 Использование: для эксплуатации магазина	аренда
19	Кадастровый номер: 61:46:0011401:634 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 5 Использование: для размещения непродовольственного магазина	Част. Соб.
20	Кадастровый номер: 61:46:0011401:378 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 11 Использование: для эксплуатации парикмахерской	Част. Соб.
21	Кадастровый номер: 61:46:0011401:89 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 17 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
22	Кадастровый номер: 61:46:0011401:78 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 15 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
23	Кадастровый номер: 61:46:0011401:301 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 13 Использование: для эксплуатации мини-рынка	Част. Соб.
24	Кадастровый номер: 61:46:0011401:45 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 23 Использование: для использования в целях эксплуатации магазина	Част. Соб.
25	Кадастровый номер: 61:46:0011401:358 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 25 Использование: Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты)	Част. Соб.
26	Кадастровый номер: 61:46:0011401:100 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 27 Использование по документу: для эксплуатации кафе "Меркурий"	Част. Соб.
27	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2132 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, вплотную с южной стороны земельного участка по ул. Кольцо Торговое, 25 Использование: предприятия общественного питания	аренда
28	Кадастровый номер: 61:46:0011401:324 Адрес: --- Использование: для благоустройства стоянки автомашин-такси	Част. Соб.
29	Кадастровый номер: 61:46:0011401:298 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кирова, участок 1 Использование по документу: для эксплуатации магазина	Част. Соб.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1	2	3
30	Кадастровый номер: 61:46:0011401:478 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кирова, участок 1-а Использование по документу: офисы, конторы организаций различных форм собственности, предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты), продовольственные магазины, непродовольственные магазины, предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)	Част. Соб.
31	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2021 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 8/1 Использование по документу: Для эксплуатации временного объекта - торгового павильона, не являющегося объектом недвижимости	аренда
32	Кадастровый номер: 61:46:0011401:470 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 8/2 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
33	Кадастровый номер: 61:46:0011401:304 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 8/3 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	аренда
34	Кадастровый номер: 61:46:0011401:91 Адрес: --- Использование: ---	Част. Соб.
35	Кадастровый номер: 61:46:0011401:92 Адрес: --- Использование: ---	Част. Соб.
36	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2084 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, расположенного на расстоянии 6,0 м с восточной стороны земельного участка по ул. Кольцо Торговое, 8 Использование по документу: Торговые павильоны и киоски	аренда
37	Кадастровый номер: 61:46:0011401:341 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/6 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
38	Кадастровый номер: 61:46:0011401:587 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/5 Использование по документу: Смешанная торговля	Част. Соб.
39	Кадастровый номер: 61:46:0011401:98 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/4 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
40	Кадастровый номер: 61:46:0011401:793 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, на 4,5 м восточнее северного угла здания "Людмила" по ул. Кирова, 1 Использование по документу: для эксплуатации торгового павильона	Част. Соб.
41	Кадастровый номер: 61:46:0011401:37 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 4 Использование по документу: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
42	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2101 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 8 Использование по документу: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
43	Кадастровый номер: 61:46:0011401:391 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/10 Использование по документу: для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
44	Кадастровый номер: 61:46:0011401:337 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/11 Использование по документу: для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
45	Кадастровый номер: 61:46:0011401:695 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный Использование по документу: для эксплуатации торговых прилавков	аренда
46	Кадастровый номер: 61:46:0011401:697 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 7-а Использование по документу: для эксплуатации магазина с торговыми прилавками	Част. Соб.
47	Кадастровый номер: 61:46:0011401:83 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 7 Использование по документу: для эксплуатации магазина	Част. Соб.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401
- Границы территории проекта планировки и межевания.
- Земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
- Кадастровые номера земельных участков сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
- Номера земельных участков по "Экспликации земельных участков"
- Существующие открытые автостоянки
- Участки, находящиеся в муниципальной собственности, ранее не учтенные
- Участки, находящиеся в краткосрочной аренде
- Остановка городского автобуса

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1	2	3
48	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2309 Адрес: на расстоянии 2,1 м с южной стороны земельного участка по адресу: город Батайск, пер. Книжный, 7 Использование по документу: торговые павильоны и киоски	Част. Соб.
49	Кадастровый номер: 61:46:0011401:30 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 10 Использование по документу: для эксплуатации продовольственного магазина	Част. Соб.
50	Кадастровый номер: 61:46:0011401:783 Адрес: Ростовская область, город Батайск, расположенный вплотную с южной стороны к территории магазина ООО "Гранат" Использование по документу: Для установки временных объектов - торговых павильонов, не являющихся недвижимостью	аренда
51	Кадастровый номер: 61:46:0011401:784 Адрес: Ростовская область, город Батайск, расположенный вплотную с северной стороны к территории магазина ООО "Гранат" Использование по документу: Для установки временных объектов - торговых павильонов, не являющихся недвижимостью	аренда
52	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2080 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 12 Использование по документу: Продовольственные магазины, непродовольственные магазины и предприятия бытового обслуживания	Част. Соб.
53	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2085 Адрес: Ростовская область, город Батайск, на расстоянии 3,0 м с южной стороны земельного участка по ул. Кольцо Торговое, 27 Использование по документу: Для установки контейнеров	аренда
54	Кадастровый номер: 61:46:0011401:52 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, строение 9-б Использование по документу: Для организации платной парковки автомобилей	Част. Соб.
55	Кадастровый номер: 61:46:0011401:53 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, строение 9 Использование по документу: Для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций	Част. Соб.
56	Кадастровый номер: 61:46:0011401:455 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, строение 11-а Использование по документу: для эксплуатации многофункционального комплекса услуг и торговли	Част. Соб.
57	Кадастровый номер: 61:46:0011401:306 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строен. 31 Использование по документу: для размещения продуктового рынка	Част. Соб.
58	Кадастровый номер: 61:46:0011401:485 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, участок 9-в Использование по документу: для эксплуатации торгово-выставочного комплекса в составе рынка смешанной торговли	Част. Соб.
59	Кадастровый номер: 61:46:0011401:704 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11-г Использование по документу: для строительства здания услуг и торговли и эксплуатации нежилого строения	Част. Соб.
60	Кадастровый номер: 61:46:0011401:705 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11-д Использование по документу: для размещения автостоянки	аренда расторг.
61	Кадастровый номер: 61:46:0011401:377 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11 Использование по документу: Магазины	Част. Соб.
62	Кадастровый номер: 61:46:0011401:706 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11-в Использование по документу: для размещения продовольственного, непродовольственного магазина	Част. Соб.

П - 8/ 16 - ПМ.4

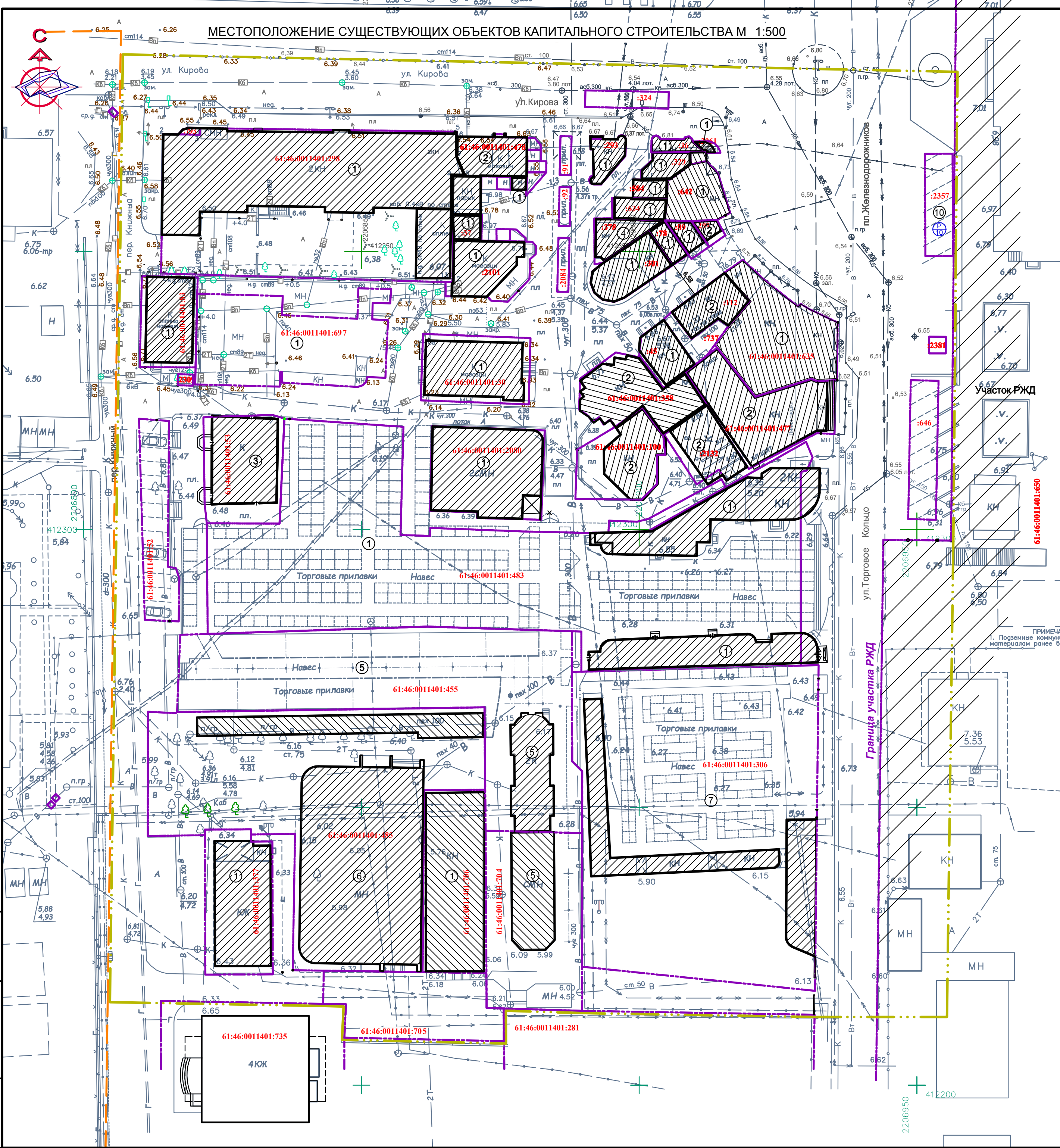
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.

Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Линник	11.22				Проект	1	3
Архитектор	Квасова	11.22				(Материалы по обоснованию проекта межевания территории)		
Проверил	Линник	11.22						

Границы существующих земельных участков

ОЛИВА
АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ

Изм.№ подл. Подпись и дата Взам. инв.№



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

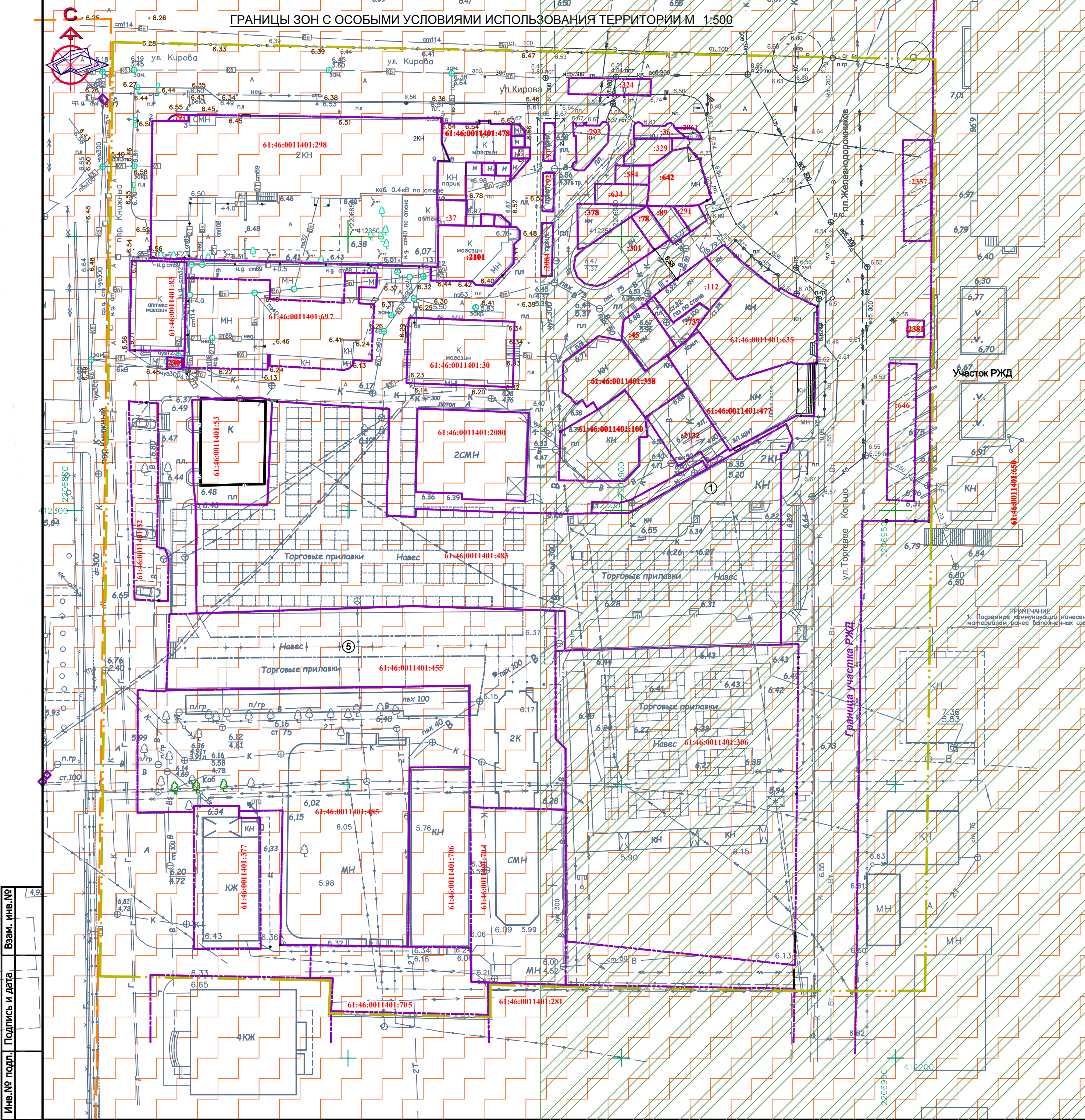
№№ по ген-плану	Наименование проектируемых зданий и сооружений	Примечание
1	Объект розничной торговли	Существующее
2	Предприятие общественного питания	Существующее
3	Объект общественно-делового назначения	Существующее
4	Парикмахерская	Существующее
5	Многофункциональный комплекс услуг и торговли	Существующее
6	Торгово-выставочный комплекс в составе рынка смешанной торговли	Существующее
7	Продуктовый рынок	Существующее

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401	Кадастровые номера исходных земельных участков
Границы проекта планировки и межевания.	Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды
Земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости	Существующие здания и сооружения

Подземные коммуникации нанесены по материалам ранее выполненных изысканий

П - 8/ 16 - ПМ.4					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.					
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП	Линник	11.22			
Архитектор	Квасова	11.22			
Проверил	Линник	11.22			
Проект межевания территории (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)				Стадия	Лист
Местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:500				ППМ	2
				ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401
- Границы проекта планировки и межевания.
- Земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
- Кадастровые номера земельных участков сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
- Санитарно - защитная зона от железнодорожных путей (100 м)
- Охранная зона транспорта (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №6)

Подземные коммуникации нанесены по материалам ранее выполненных изысканий

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП	Архитектор	Проверил	Линник	Квасова	Линник

П - 8/ 16 - ПМ.4					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.					
Проект межевания территории (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)			Стадия	Лист	Листов
			ППМ	3	
Границы зон с особыми условиями использования территории М 1:500					