

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

КУЖКО СЕРГЕЙ ИОСИФОВИЧ

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(«4.4 МАГАЗИНЫ») С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
61:46:0010306:2345, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

013-25-ГО

**г. Ростов-на-Дону
2025**

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

КУЖКО СЕРГЕЙ ИОСИФОВИЧ

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(«4.4 МАГАЗИНЫ») С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
61:46:0010306:2345, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

013-25-ГО

Индивидуальный предприниматель

А. В. Жабина



**г. Ростов-на-Дону
2025**

1.1. СПРАВКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Градостроительное обоснование разработано в соответствии Генеральным планом муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.), Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Батайск» (действ.ред.), Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Город Батайск» Ростовской области, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий. Технические решения, принятые в градостроительном обосновании, соответствуют требованиям экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную, для работы и здоровья людей, эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Индивидуальный предприниматель



А. В. Жабина

| | | | | | | | | |
|-----------|--------|----------|---------|------|----------------------------------|-----------------|------|--------|
| | | | | | 013-25-ГО.С | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов |
| Выполнил | Жабина | | | | | П | 2 | |
| Разработ. | Жабина | | | | | ИП ЖАБИНА А. В. | | |
| | | | | | | | | |

2. РАЗДЕЛ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| | | | | | | 3 |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | |

2.1. Общие положения

Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская, разработано на основании:

- топографической съёмки в М 1:500;
- выписки из ЕГРН на земельный участок.

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 № 123-ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности», (в действ. ред.);
- Федеральный закон от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действ. ред.);
- Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.);
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (в действ. ред.);
- Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- СП 59.13330.2020 «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.);
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Город Батайск» Ростовской области, утвержденные решением Батайской городской Думы от 26.06.2025 № 78 (в действ. ред.);
- СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» (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 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*»(в действ. ред.);
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (в действ. ред.);
- СП 476.1325800.2020. «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (в действ. ред.);
- СП 116.13330 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» (в действ. ред.);
- СанПиН 1.2.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ. ред.);
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (в действ. ред.);
- ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения» (в действ. ред);

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 4 |

- Приказ от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 №309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» (в действ. ред.);
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.12.2024 №4146-р «Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года» (в действ. ред.);
- Постановление Правительства Ростовской области от 26.12.2018 №864 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Ростовской области на период до 2030 года» (в действ. ред.).

Градостроительное обоснование разработано на основе Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.), Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Батайск» (действ.ред.), в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Город Батайск» Ростовской области.

2.2. Планировочная организация земельного участка

Природно-климатические условия

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

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

Согласно СП 131.13330 «Строительная климатология» (в действ.ред.).

г. Ростова-на-Дону имеет следующие параметры:

- | | |
|---|--------------------|
| - Климатический район | - III В |
| - Отопительный период | - с 15.10 по 15.04 |
| - Преобладающее направление ветра | - восточное |
| - Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 | - минус 19°C |
| - Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 | - минус 27°C |
| - Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца | - +29,1°C |
| - Продолжительность отопительного периода | - 166 дней |
- Согласно СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»:
- | | |
|---|---|
| - Нормативная глубина промерзания грунтов | - 0,9 м |
| - Расчетное значение веса снегового покрова на 1 м ² горизонтальной поверхности по III району согласно табл. 4* составляет | - So = 1,2 кПа (120 кг/м ²) |
| - Нормативное значение ветрового давления на 1 м ² поверхности для III района для местности | |

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 5 |

типа А согласно табл. 5 составляет

- $W_0 = 0,38$ кПа (38 кгс/м²).

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен в городе Батайске, на пересечении ул. Севастопольская и ул. Саратовская. Разрешенный вид использования земельного участка, согласно сведениям из ЕГРН, «для индивидуального жилищного строительства».

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен в границах элемента планировочной структуры (квартала) сложившейся застройки, сформированного существующей застройкой индивидуального жилищного строительства.

Существующий элемент планировочной структуры, согласно сведениям из Генерального плана города, ограничен следующими объектами местного значения (улицами в жилой застройке): ул. Севастопольская – с севера и ул. Саратовская – с востока, ул. Ставропольская – с запада, граница муниципального образования - с юга.

Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, размещение объектов местного значения не предусмотрено.

Согласно карте функциональных зон земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен в границах функциональной зоны «зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)». Согласно Положениям территориального планирования Генерального плана функциональная зона «зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)» относится к жилым зонам, предусмотренным в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания, **предназначенным для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.**

Генеральным планом муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) определены следующие параметры функциональной зоны:

| № п/п | Наименование функциональной зоны | Параметры функциональной зоны |
|-------------------|---|---|
| Жилые зоны | | |
| 701010102 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, не допускается размещать в жилых зонах. В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно- |

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 6 |

защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м.

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10, до 8 блоков – 25, свыше 8 до 30 блоков – 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м². Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен в границах территориальной зоны «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения. Градостроительным регламентом установлены следующие виды разрешенного использования:

| Основные виды разрешённого использования | | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--|--|---|
| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки |

| | | | | | | |
|--|--|----------------|---------|------|---------------------|------|
| | самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур | | | | | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены | | | | |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Не установлены | | | | |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Не установлены | | | | |
| 3.2.4 Общежития | размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | Не установлены | | | | |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Не установлены | | | | |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Не установлены | | | | |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Не установлены | | | | |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в | Не установлены | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| | | | | | | 8 |

| | | | | | | |
|---|--|---|---------|------|---------------------|------|
| смежных с ней областях | 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) | | | | | |
| 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 | | | | |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены | | | | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Не установлены | | | | |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | 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; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 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 | | | | | | |
| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешенного использования | | | | |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха; | | | | |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| | | | | | | 9 |

| | | | |
|---------------------|---|---|--|
| | | проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | Не установлены |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Не установлены |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | Не установлены |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | Не установлены |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не установлены |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.3 | 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 |
| 4.4. | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых | Не установлены |
| | | | |
| | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись |
| | | | Дата |
| 013-25-ГО.ТЧ | | | Лист |
| | | | 10 |

| составляет до 5000 кв. м | | |
|--|--|---------------------------------|
| 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 |
| 4.9.1.3. Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек | Магазины сопутствующей торговли |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса | Магазины сопутствующей торговли |
| 5.1 Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 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 радиодиффузии, 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 |
| 7.2 Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | Не установлены |

Для территориальной зоны Ж.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименования видов использования | Значения предельных параметров |
|-------|---|---|--------------------------------|
| 1 | Предельные размеры земельных участков: | | |
| 1.1 | максимальная площадь земельного участка, кв.м. | 2.1 | 1000* |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | 2.1 | 400** |
| | | 2.3 | 200 для каждого блока |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | 2.1 | 4*** |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.4 | максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | все | не подлежит установлению |

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 013-25-ГО.ТЧ | Лист 11 |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------------|

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименования видов использования | Значения предельных параметров | |
|-------|--|---|--|------|
| 2 | Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: | | | |
| 2.1 | от красной линии улицы, м. | 2.1, 2.3 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах) | |
| | | прочие | не подлежит установлению | |
| 2.2 | от красной линии проезда, м. | 2.1, 2.3 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) | |
| | | прочие | не подлежит установлению | |
| 2.3 | от границы соседнего земельного участка, м. | 2.1 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** | |
| | | зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования | 1,0 | |
| | | прочие | не подлежит установлению | |
| 2.4 | расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м. | 2.1 | 6,0 | |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: | | | |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | 2.1, 2.3 | 20,0 | |
| | | прочие | не подлежит установлению | |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 5,0 | |
| 4 | Максимальный процент застройки, % | 2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений) | 60,0 | |
| | | 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 | |
| | | 2.5 | 40,0 | |
| | | 3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7 | 70,0 | |
| | | прочие | не подлежит установлению | |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1 | 40,0 | |
| | | 4.4 | 30,0 | |
| | | 4.1, 4.7 | 40,0 | |
| | | прочие | не подлежит установлению | |
| 6 | Иные предельные параметры: | | | |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.1, 2.3 | 3 | |
| | | 2.1.1 | 4 | |
| | | прочие | не подлежит установлению | |
| | | | | |
| | | | | |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименования видов использования | Значения предельных параметров |
|-------|---|---|--------------------------------|
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2 | 2,0 |
| | | 2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3 | 0,6 |
| | | 5.1.3, 5.1.4 | 4,5 |

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 свободен от застройки, существующие инженерные сети - отсутствуют, существующее озеленение – отсутствует.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 граничит со следующим земельным участком:

- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:210 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

В рамках градостроительного обоснования, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, предусмотрено размещение магазина.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж.2), вид разрешенного использования «магазины» с кодом 4.4, относится к условно-разрешенным видам использования.

Согласно ст.10 Правил землепользования и застройки физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск». Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Город Батайск» и Решением Батайской городской Думы от «31» октября 2018 № 304 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Планируемый магазин представляет собой специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы: предусматривается продажа различных комнатных растений и сопутствующих товаров.

В магазине предусматривается продажа комнатных растений в горшках (аглаонема, адениум, адромискус, алоказия, бегония, гардения, гибискус, диффенбахия, каланхое, кактус, зантедесхия, калатея, крассула, сингониум, стефанотис и т.д.), а также сопутствующих товаров (семена, горшки, средства по уходу за растениями и т.д.).

Согласно ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения»:

торговый объект: Здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров.

магазин: Стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения.

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 13 |

специализированный магазин: Вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных групп ("рыба", "мясо", "колбасы", "минеральные воды", "хлеб", "овощи-фрукты" и т.д.), непродовольственных групп ("одежда", "обувь", "ткани", "мебель", "книги", "зоотовары", "семена", "цветы" и т.д.).

магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке.

Согласно ГОСТ 17527-2020 «Упаковка. Термины и определения (с Поправками)»

Первичная упаковка: Упаковка, предназначенная для прямого контакта с продукцией (товаром).

Вторичная упаковка: Упаковка, содержащая в себе одну или более первичных упаковок вместе с другими защитными материалами.

Внутренняя упаковка: Упаковка, при использовании которой для транспортирования продукции необходима внешняя упаковка.

Транспортная упаковка: Упаковка, предназначенная для хранения и транспортирования одной или более единиц продукции, упакованных единиц продукции или неупакованной продукции (насыпью, навалом, наливом и т.п.).

Потребительская упаковка: Упаковка, предназначенная для первичной упаковки продукции или образующая вместе с размещенной продукцией товарную единицу, реализуемую конечному потребителю.

Продажа товаров предусмотрена без транспортной упаковки. Продажа товаров в торговом зале происходит в потребительской упаковке, мелкооптовая торговля не предусматривается.

Погрузочно-разгрузочные работы предусмотрены вне рабочее время магазина. В качестве площадки для проведения погрузочно-разгрузочных работ предусмотрено использование территории земельного участка, с габаритными размерами 6*10 метров. Габаритные размеры погрузочно-разгрузочной площадки действующими нормативными документами не регламентируются. Минимальная площадь погрузочно-разгрузочной площадки регламентирована действующими Правилами землепользования и застройки, и составляет 60 кв.м на 1 место. Санитарные разрывы от погрузочно-разгрузочной площадки отдельно стоящих объектов торгового назначения до окон жилых и общественных зданий не регламентируются.

Здание предусмотрено одноэтажным, прямоугольной формы. Конструктивная схема объекта – каркас из кирпичных колонн.

Объемно-пространственные решения планируемого магазина обусловлены его функциональным назначением, конструктивными решениями, предельными параметрами разрешенного строительства.

Функционально-технологическая организация пространства объекта следующая: основная часть объекта (торговое помещение), расположена на северной стороне здания, вспомогательная часть – в южной.

Основная часть объекта представляет собой торговый зал, в котором производится Продажа и выставка образцов товаров. Основной вход, предусмотрен с земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, с северной стороны.

Вспомогательная часть включает: кладовую, техническое помещение, помещение персонала, уборную для персонала, кладовую уборочного инвентаря. Хранение товаров производится в помещении кладовой. В техническом помещении предусмотрена установка необходимого инженерного оборудования (водомерный узел и оборудование для функционирования теплового пункта).

В здании предусмотрена пылеуборка. Уборка помещений предусмотрена клининговой компанией, осуществляющей проведение работ до открытия магазина и после его закрытия. Хранение мусора в пакетах осуществляется в техническом помещении, с последующим вывозом специализированной организацией.

Основные конструкции объекта:

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 14 |

- фундаменты – железобетонные монолитные столбчатые под колонны и фундаментные балки под ограждающие конструкции. Цоколь объекта организован фундаментными балками;
- колонны – кирпичные;
- балки – монолитные железобетонные;
- плита покрытия – монолитная железобетонная;
- наружные стены: наружная отделка – облицовочный кирпич; воздушная прослойка; газобетон;
- кровля – плоская, малоуклонная, с покрытием из наплавляемого материала;
- внутренние перегородки – газобетонные.

Архитектурно-художественные решения объекта обусловлены существующем окружением, а именно, использование в архитектурном решении фасадов элементов эклектики и модерна.

Отделка наружных стен здания – облицовочный кирпич темного цвета. Наличники окон, венчающий карниз – эклектика; розетка над входом – модерн. Колористические решения фасадного декора – светло-бежевый цвет.

Планируемый объект имеет следующие пожарно-технические характеристики:

ПОЖАРНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ

| № п/п | Наименование | Показатель |
|-------|--|------------|
| 1 | Уровень ответственности | II |
| 2 | Степень огнестойкости | II |
| 3 | Класс конструктивной пожарной опасности | C0 |
| 4 | Класс здания по функциональной пожарной опасности: | Ф 3.1 |

Все несущие и ограждающие конструкции объекта соответствуют степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности.

Предел огнестойкости строительных конструкций

| колонны и другие несущие элементы | наружные ненесущие стены | Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами) | балки |
|-----------------------------------|--------------------------|---|-------|
| R 90 | E 15 | REI 45 | R 15 |

Класс пожарной опасности строительных конструкций

| Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы) | Наружные стены с внешней стороны | Стены, перегородки и бесчердачные покрытия | противопожарные преграды |
|--|----------------------------------|--|--------------------------|
| K0 | K0 | K0 | K0 |

К западному фасаду объекта примыкает площадка для установки наружных отопительных газовых котлов. Газовый котел, является оборудованием технического назначения, источником теплоснабжения здания. Класс пожарной опасности котла наружного размещения – Гн.

В рамках градостроительного обоснования определена ориентировочная потребность планируемого объекта в инженерном обеспечении и проанализирована возможность подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Ориентировочные нагрузки по необходимому инженерному обеспечению составляют:

- ✓ электроснабжение – 15 кВт, II категории надежности
- ✓ газоснабжение – 10 м³/ч.
- ✓ водоснабжение – 1.65 м³/сут
- ✓ водоотведение хозяйственно-бытовое – 1.65 м³/сут
- ✓ водоотведение ливневых стоков (расход дождевых вод) – 9.7 л/с
- ✓ водоотведение ливневых стоков (требуемый объем резервуара) – 2.50 м³

В рамках градостроительного обоснования получена следующая информация от ресурсоснабжающих организаций:

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| | | | | | | 15 |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | |

- ✓ письмо ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 11.11.2025 №07-17/1544: имеется техническая возможность присоединения к газораспределительной сети;
- ✓ письмо АО «Донэнерго» от 12.11.2025 №2999: земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 технологически присоединен к электрическим сетям;
- ✓ технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения АО «Ростовводоканал» от 20.11.2025 №11293-В: имеется техническая возможность подключения к водопроводной сети $D=200$ мм, пролегающей по ул. Севастопольская, максимальная нагрузка – 2 м³/сутки, свободный напор – 10 метров водяного столба;
- ✓ письмо Управления ЖКХ г. Батайска от 12.11.2025 №51.10/4318: в связи с отсутствием на территории города Батайска системы отведения ливневых стоков рекомендуется предусмотреть отвод ливневых стоков в аккумулирующий резервуар.

Предусмотрена следующая схема отвода внутриплощадочных ливневых вод:

- ✓ с кровли планируемого объекта и посредством системы наружного организованного водоотвода в дождеприемные лотки с последующим сбросом через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;
- ✓ с территорий, свободных от застройки зданиями, по вертикальной планировке через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом;
- ✓ далее в планируемый подземный аккумулирующий резервуар, объемом не менее 3 м³.

Для очистки дождевого стока предусмотрена установка фильтр-патрона в люке ливневой канализации, размещаемым перед планируемым подземным аккумулирующим резервуаром. Утилизация дождевого стока производится специализированной организацией, по мере накопления.

Для водоотведения хозяйственно-бытовых стоков предусмотрено размещение септика Евробион раунд-8 с объемом переработки 2 м³/сутки.

Эвакуация из торгового зала, в том числе МГН, предусмотрена через наружные двери, расположенные по северному фасаду. Эвакуация из вспомогательных помещений предусмотрена через наружные двери, расположенные по северному и западному фасадам. Доступ на кровлю предусмотрен по наружной пожарной металлической лестнице.

Согласно СП 10.13130 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности» (в действ. ред.) предусмотрен внутренний противопожарный водопровод (1 ПК-с 2.5 л/с).

Согласно СП 486.1311500 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации» (в действ. ред.) предусматривается оборудование всего здания автоматической установкой пожарной сигнализации и оповещения.

Обеспечение наружного пожаротушения предусматривается от планируемого пожарного гидранта. Место размещение гидранта и точка подключения к сетям водоснабжения определяется техническими условиями на стадии «Проектная документация».

Тушение возможных пожаров и проведение спасательных работ предусматривается обеспечить пожарными подразделениями города Батайск, расположенными в пределах нормативного времени прибытия (расчетное время прибытия пожарного подразделения к месту пожара составляет менее 10 минут, в соответствии с требованиями ст. 76 Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ).

Согласно п.4.14 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ. ред.) для дома или постройки с наружным (водоизоляционным) слоем кровли, карнизами и наружными поверхностями стен (или их обшивкой) из материалов НГ или Г1 противопожарные расстояния допускается определять как для здания IV степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1.

Для домов, хозяйственных построек (гаражей, сараев и бань) с наружными стенами из негорючих материалов (камень, бетон, железобетон и т.п.) с отделкой, облицовкой (при

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 16 |

наличии), а также карнизами и водоизоляционным слоем кровли из негорючих материалов или материалов группы горючести Г1 противопожарные расстояния допускается принимать как для зданий III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0.

На земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010306:210 расположен существующий индивидуальный жилой дом с кирпичными наружными стенами и покрытием кровли (водоизоляционным слоем) из хризотилцементных волнистых листов.

Согласно действующим нормативным документам, кирпич, относится к материалам группы НГ, хризотилцементный волнистый лист, согласно ГОСТ 30340-2012, относятся к материалам группы НГ.

Соответственно, требуемый противопожарный разрыв между существующим индивидуальным жилым домом и планируемым объектом должен составлять не менее 6 метров.

Противопожарные разрывы между планируемым магазином и существующими объектами защиты составляют: с запада – 10 метра; с севера и востока – более 10-ти метров.

Подъезд пожарных машин предусмотрен с ул. Севастопольская и ул. Саратовская, в соответствии с требованиями п.8.1.1 СП 4.13130.

В рамках градостроительного обоснования предусмотрены следующие мероприятия для доступа МГН:

- в границах участка предусмотрено 1 парковочное место для МГН всех групп;
- перепад отметок между уровнем входной площадки центрального входа и полами торгового зала не более 14 мм;
- на путях передвижения по участку предусмотрены поперечные уклоны, не превышающие допустимых 20‰;
- входные двери торгового зала оборудованы доводчиками по ГОСТ Р 56177. Усилие открывания двери не должно превышать 50 Нм;
- в торговом зале предусмотрено место для МГН, где предусматривается предоставление услуг для всех категорий МГН (М4-М1);
- для лиц с нарушениями слуха предусмотрены звуковые ориентиры в соответствии с указаниями СП 59.13330.2020;
- для лиц с нарушением зрения предусматривается размещение световых указателей, контрастные наклейки на входных стеклянных дверях.

Въезд и выезд на территорию размещения планируемого объекта осуществляется с ул. Севастопольская, по существующему въезду/выезду.

В границах земельного участка предусмотрена парковка для временного хранения автотранспорта персонала и посетителей на 3 места, озеленение.

Объемно-пространственные решения по размещению объекта, выполнены с учетом соблюдения санитарных и противопожарных требований.

На территорию размещения планируемого объекта оказывают влияние либо могут оказать влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- приаэродромные территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (подзоны №№6, 3) (61:00-6.1280, 61:00-6.1282).

Обоснование размещения объекта выполнено в соответствии с требованиями Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=409816.39$, $y=2210069.37$. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров.

Территория размещения планируемого объекта находится в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»: подзоны №6, №3 (внешняя горизонтальная поверхность).

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 17 |

В подзоне №3 (внешняя горизонтальная поверхность) предельная высота препятствия составляет не более 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы.

В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

Максимальная абсолютная высота верха препятствия планируемого объекта составляет не более 17.80 метров, что соответствует требованиям подзоны №3 (внешняя горизонтальная поверхность).

Схема границ приаэродромной территории аэродрома Подзона №3

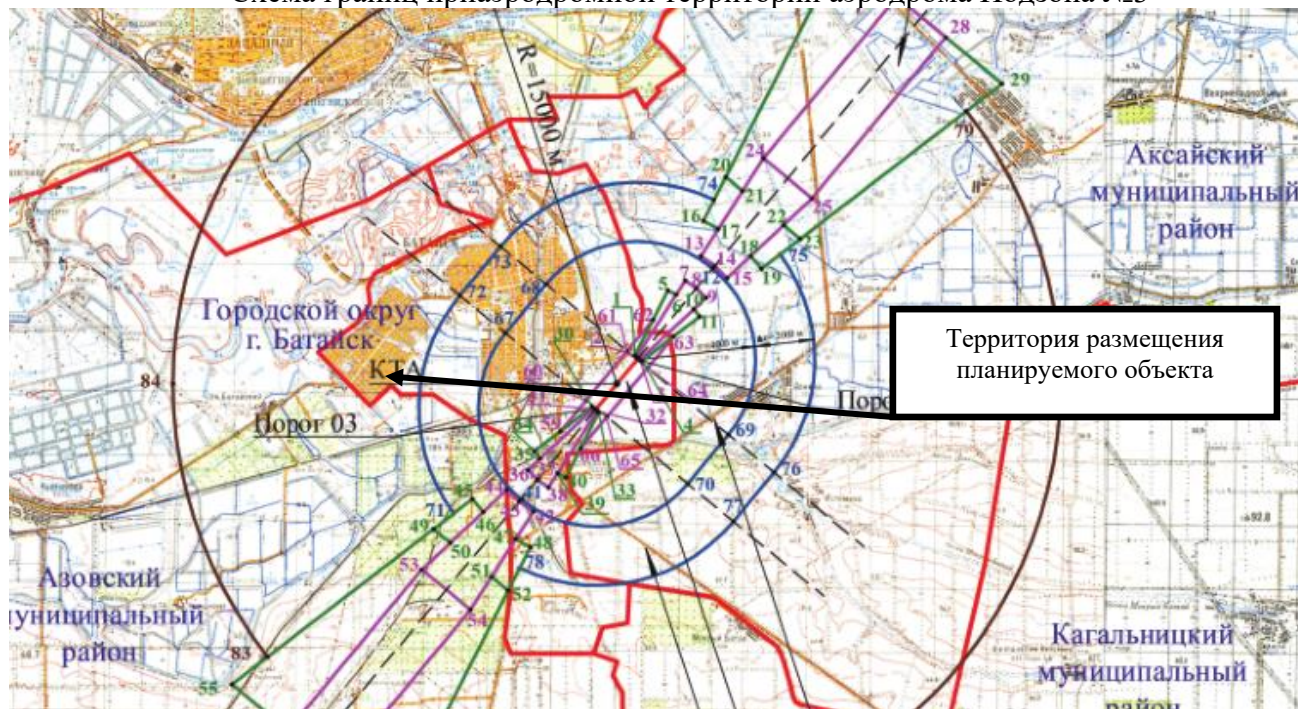
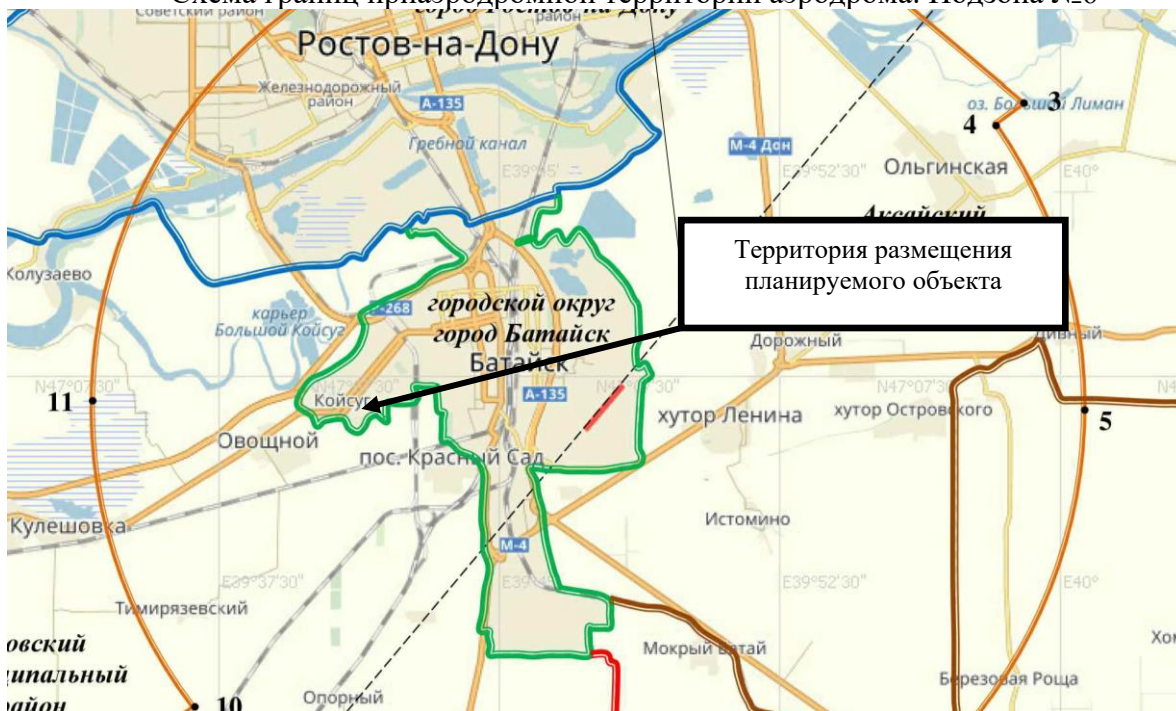


Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



В подзоне №6 запрещается размещать объекты, способствующие массовому скоплению птиц, высота застройки не ограничивается. Планируемый объект, не оказывает влияние на

безопасность полетов воздушных судов экспериментальной авиации аэродрома «Батайск», не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

• зона охраняемого военного объекта, расположенная по адресу: Ростовская область, Азовский район, г. Батайск (61:00-6.687):

Согласно сведениям из ЕГРН в вышеуказанной зоне с особыми условиями использования территории установлено следующее ограничение: **строительство** объектов капитального строительства, **ввод в эксплуатацию оборудования** создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также **размещение и эксплуатация стационарного или переносного приемо-передающего оборудования** с мощностью передатчиков более 5 Вт в зоне охраняемого военного объекта "войсковая часть 02035" осуществляются исключительно по согласованию с ФСБ России через УФСБ России по Ростовской области.

В рамках градостроительного обоснования не производится получение разрешения на строительство планируемого объекта капитального строительства. Цель градостроительного обоснования – обоснование возможности размещения планируемого объекта капитального строительства, относящегося к определенному виду использования, в границах конкретного земельного участка. Соответственно, на данном этапе, согласование строительства объекта с УФСБ России по Ростовской области не требуется.

Кроме того, согласно письма УФСБ России по Ростовской области от 07.10.2025 №К-3440 исключительно возведение объектов капитального строительства до начала строительно-монтажных работ подлежит согласованию с ФСБ России через УФСБ России по Ростовской области. УФСБ России по Ростовской области не наделено полномочиями по разрешению вопросов по изменению разрешенного вида использования земельных участков.

Территория земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположена вне пределов границы зон затопления.

Территория земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаются на основании принятия решений об установлении зон с особыми условиями использования территории. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются: 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории; 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида; 3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории; 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории. 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 19 |

характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) установлено, что к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и виде карт, которые отображают зоны с особыми условиями использования территории. Также согласно ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) включают в себя, в том числе карту градостроительного зонирования, на которой в обязательном порядке отображаются ЗОУИТ. На основании изложенного, ЗОУИТ, обязательно должны отображаться на картах в составе генерального плана и ПЗЗ. В силу положений Градостроительного Кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД), содержащих сведения о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе о зонах с особыми условиями использования территорий. Действующим законодательством также установлено, что орган, принимающий решение об утверждении границ ЗОУИТ, в обязательном порядке направляет эти сведения в орган исполнительной власти, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости и внесение таких сведений, а также в орган местного самоуправления, применительно к территориям, для которых установлена зона с особыми условиями использования территории, для отображения на картах градостроительного зонирования. Из выше указанного следует, что при отсутствии зон с особыми условиями в картах градостроительного зонирования и в ЕГРН, такие зоны, по законодательству, считаются не установленными.

2.3. Расчет нормативных показателей застройки в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж.2

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Город Батайск» к объектам обслуживания населения, в том числе, относятся предприятия торговли (магазины).

Расчет процента застройки

Согласно Правил землепользования и застройки, минимальный процент застройки надземными частями зданий и сооружений в территориальной зоне Ж.2 для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 30%, максимальный – 70%.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 – 529 кв.м.

Минимальная площадь застройки должна составлять не менее:

$529 * 30\% = 158.70$ кв.м.

Максимальная площадь застройки должна составлять не более:

$529 * 70\% = 370.30$ кв.м.

Площадь застройки планируемого объекта составляет – **172.10 кв.м., или 32.5%, что соответствует требованиям градостроительного регламента.**

Расчет процента озеленения

Согласно Правил землепользования и застройки, минимальный процент озеленения в территориальной зоне Ж.2 для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) не установлен.

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 20 |

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 – 529 кв.м.

Площадь озеленения составляет – **14.00 кв. м, или 2.65%, что соответствует требованиям градостроительного регламента**

Расчет необходимого количества автостоянок для временного хранения автотранспорта

Согласно ст.29 Правил землепользования и застройки города минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил землепользования и застройки.

Батайск» минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

| | | Таблица 3 |
|--|---|---|
| Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального легкового автотранспорта на территории земельных участков | | |
| Вид разрешённого использования земельного участка | | Минимальное количество парковочных мест и (или) машино – мест |
| Код | Наименование | |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 1 парковочное место на земельный участок |
| 13.2 | Ведение садоводства | |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 1 парковочное место на блок |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | В соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | |

Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест и (или) парковочных мест для хранения легковых автомобилей определяется в соответствии с нормативно-технической документацией и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Город Батайск».

Согласно ст.22 местных нормативов предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками автомобилей временного хранения для объектов нежилой застройки приведены в таблице 22.8.

Согласно таблице 22.8 для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы на минимально допустимый уровень обеспеченности составляет 1 место для временного хранения автотранспорта на 60 кв. м расчетной площади объекта.

Согласно СП 118.1330 (в дейст. ред.) расчетную площадь общественного здания определяют как сумму площадей входящих в него помещений, за исключением: коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц и пандусов; лифтовых шахт; помещений и пространств, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей. В расчетную площадь не включают пространство под наклонной поверхностью ниже 1,5 м.

Расчетная площадь планируемого объекта: $126.45 - 11.70 = 114.75$ кв. м

Тогда, требуемое количество мест для временного хранения автотранспорта персонала и посетителей составит: $114.75 : 60 * 1 = 2$ места

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 21 |

В рамках градостроительного обоснования, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, предусмотрены открытые места для временного хранения автотранспорта персонала и посетителей, в количестве 3 места, в том числе 1 место для МГН групп М1-М4.

Согласно СП 4.13130 (в действ. ред.) противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются.

Расстояние от парковочных мест для временного хранения автотранспорта до существующего жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010306:210, составляет не менее 14 метров, что соответствует требованиям СП 4.13130.

В рамках градостроительного обоснования стена планируемого объекта, обращенная к планируемым местам для временного хранения автотранспорта (северная) предусмотрена противопожарной не ниже 2-го типа, что соответствует требованиям СП 4.13130.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» нормируются санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки.

Согласно Федерального закона от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

Из вышеизложенного следует, что парковка (парковочное место) не относится к сооружениям, соответственно, санитарные разрывы от парковок не нормируются.

Расчет вместимости планируемого объекта

Согласно СП 1.13130 (в действ. ред.) п.7.6.5 для расчета параметров путей эвакуации число покупателей, одновременно находящихся в помещении торгового зала, следует принимать из расчета на одного человека, для магазинов, 3 кв. м площади торгового зала, включая площадь, занятую оборудованием.

Согласно СП 118.13330 (в действ. ред.), приложение А, п.А.11, торговую площадь магазина определяют как сумму площадей торговых залов, помещений приема и выдачи заказов, зала кафетерия, площадей для оказания дополнительных услуг покупателям.

В планируемом объекте, отсутствуют помещения приема заказов, зал кафетерия, площади для дополнительных услуг покупателям, соответственно торговая площадь равна площади торгового зала, и составляет 81.90 кв.м.

Количество сотрудников магазина, находящихся в торговом зале и вспомогательных помещениях, по технологическим решениям, составляет 3 человека. (кладовщик-грузчик – 1 человек, менеджеры по продажам – 2 человека).

В соответствии с вышеописанными технологическими решениями по объекту:

Численность посетителей: 81.90 кв.м.: 3 кв.м./чел=27 человек

Численность сотрудников – 3 человека

Общая вместимость объекта: 27+3=30 человек

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 22 |

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10.07.2020 №198/пр «О критериях отнесения объектов, указанных в пунктах 4 и 5 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к объектам массового пребывания граждан», к объектам капитального строительства массового пребывания граждан относятся объекты с возможностью одновременного нахождения на объекте в соответствии с проектной документацией пятидесяти и более человек.

Согласно расчету, максимальная единовременная вместимость планируемого объекта составляет 30 человек, соответственно объект не относится к объектам с массовым пребыванием граждан.

Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки

Согласно местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Город Батайск», нормативные показатели плотности застройки функциональных зон следует принимать не более приведенных в таблице 4.2.

Согласно таблице 4.2 для функциональной зоны «зона застройки малоэтажными жилыми домами» показатель коэффициента застройки – 0.4, коэффициента плотности застройки – 0.8.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории.

Коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные.

Согласно СП 42.13330 (в действ. ред.) функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Согласно материалам Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск», территория земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположена в границах функциональной зоны «зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки

Коэффициент застройки

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 – 529.00 кв.м.

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями – 172.10 кв.м.

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства – 0 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения – 0 кв.м.

Площадь необходимых стоянок $((1*2.5*5.5)+(3.6*6))$ -35.35 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 0 кв.м.

Расчетная территория:

$529+0+0+35.35+0=564.35$ кв.м.

Коэффициент застройки $=172.10:564.35=0.30$ (нормативный 0.4)

Вывод: расчетный коэффициент застройки не превышает нормативный.

Коэффициент плотности застройки

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 – 529.00 кв.м.

Площадь, всех наземных этажей зданий по НГП – 148.22 кв.м.

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 23 |

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства – 0 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения – 0 кв.м.

Площадь необходимых стоянок $((1*2.5*5.5)+(3.6*6))$ - 35.35 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 0 кв.м.

Расчетная территория:

$529+0+0+35.35+0=564.35$ кв.м.

Коэффициент плотности застройки= $148.22:564.35=0.26$ (нормативный 0.8)

Вывод: расчетный коэффициент плотности застройки не превышает нормативный.

2.4. Техничко-экономические показатели

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Проектный показатель | Предельный показатель по град. регламенту |
|-------------------|---|----------|----------------------|---|
| Территория | | | | |
| 1 | Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 | кв.м. | 529.00 | не подлежит установлению |
| 2 | Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда | м | 19 | не подлежит установлению |
| 3 | Максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда | м | 20 | не подлежит установлению |
| 4 | Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: | | | не подлежит установлению |
| | от красной линии улицы | м | 1.02 | |
| | от границы соседнего земельного участка | м | 1 | |
| 5 | Максимальный процент застройки | % | 32.5 | Не более 70 |
| 6 | Минимальный процент застройки | % | 32.5 | Не менее 30 |
| 7 | Площадь застройки | кв.м. | 172.10 | 158.70 - 370.30 |
| 8 | Процент озеленения | % | 2.65 | не подлежит установлению |
| 9 | Площадь озеленения | кв.м. | 14.00 | не подлежит установлению |
| 10 | Расчетная потребность в местах для временного хранения автотранспорта | мест | 2 | - |
| 11 | Количество планируемых мест для временного хранения автотранспорта | мест | 3 | Не менее 2 |
| 12 | Коэффициент застройки | | 0.30 | Не более 0.4 |
| 13 | Коэффициент плотности застройки | | 0.26 | Не более 0.8 |
| Застройка | | | | |
| 14 | Общая площадь здания | кв.м. | 129.30 | не подлежит установлению |
| 15 | Расчетная площадь здания | кв.м. | 114.75 | не подлежит |

Целью пространственного развития Российской Федерации является формирование сбалансированной системы расселения и территориальной организации экономики Российской Федерации, которое будет способствовать достижению национальных целей и обеспечению национальной безопасности.

К принципам пространственного развития Российской Федерации в том числе относятся:

✓ дифференцированный подход к развитию различных территорий и населенных пунктов, предусматривающий устранение ограничений для экономического роста территорий с относительно высоким уровнем социально-экономического развития и поддержку территорий с относительно низким уровнем социально-экономического развития;

✓ обеспечение инфраструктурного развития, основанного на показателях экономической эффективности, предусматривающих принятие решения о реализации проекта на основе оценки социально-экономических эффектов от проекта и приоритизации проектов на основе указанной оценки, а также создание условий для изменения экономического поведения потребителей для повышения эффективности развития инфраструктуры и ее оптимального использования;

✓ обеспечение приоритетного развития социальной, энергетической, коммунальной, транспортной и информационно-телекоммуникационной инфраструктур, объектов связи и инженерной защиты опорных населенных пунктов, которое направлено на повышение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах и обеспечение их защищенности от стихийных бедствий и климатических рисков;

✓ повышение уровня самостоятельности территорий в решении задач социально-экономического развития за счет роста собственных доходов и сбалансированной политики в сфере межбюджетных отношений;

✓ учет предложений населения и бизнеса при планировании социально-экономического развития территорий.

К основным направлениям и задачам пространственного развития Российской Федерации относятся:

✓ формирование сбалансированной территориальной организации экономики, которая способствует развитию экономики предложения, направленной на увеличение производства товаров и услуг для внутреннего рынка и рост добавленной стоимости, создаваемой в отечественной экономике, в том числе, за счет:

– обеспечения опережающего развития инфраструктуры (в том числе транспортной и энергетической) в опорных населенных пунктах;

– раскрытия экономического потенциала, обеспечения научно-технологического и инновационного развития городских агломераций, в том числе посредством развития необходимых транспортной, энергетической и социальной инфраструктур;

– содействия диверсификации занятости и расширения поддержки инициатив населения в сфере предпринимательства.

К приоритетным направлениям пространственного развития Российской Федерации, в том числе, относятся:

✓ социальная сфера, планирование которой основывается, в том числе, на следующих принципах:

– нормативная обеспеченность инфраструктурой, в том числе в целях обеспечения доступности образования, медицинской помощи, социального обслуживания, услуг в сфере культуры и реализации иных потребностей для жителей;

– учет существующей инфраструктуры (включая частную) и потребностей населения с учетом плотности населения и транспортной доступности объектов социальной инфраструктуры.

Из Стратегии следует, что мерами ее реализации, в том числе, являются - **развитие экономического потенциала опорных населенных пунктов и содействия диверсификации занятости населения, путем организации новых рабочих мест.**

Постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2018 №864 утверждена «Стратегии социально-экономического развития Ростовской области на период до 2030 года».

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| | | | | | | 26 |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | |

Система целеполагания Стратегии Ростовской области формируется в рамках трех политик. Каждая политика имеет четыре цели, направленные на:

- ✓ обеспечение социального благополучия населения (человека);
- ✓ повышение конкурентоспособности Ростовской области во внешней среде;
- ✓ обеспечение реализации целей смежных политик.

Так, социальная политика, включает следующие цели:

- ✓ улучшение качества социальных услуг, предоставляемых населению;
- ✓ привлечение человеческого капитала;
- ✓ обеспечение экономики качественными трудовыми ресурсами;
- ✓ формирование территориальной доступности социальных услуг.

Экономическая политика включает следующие цели:

- ✓ обеспечение материального благосостояния и самореализации населения;
- ✓ повышение конкурентоспособности и закрепление лидерских позиций экономических субъектов на отраслевых рынках;

- ✓ обеспечение экономической основы для развития социальной сферы;
- ✓ сбалансированное территориальное экономическое развитие.

Пространственная политика включает следующие цели:

- ✓ создание условий для комфортной жизнедеятельности;
- ✓ развитие глобально эффективного опорного территориального каркаса и сохранение экосистемы;

- ✓ снятие инфраструктурных ограничений для социального развития;
- ✓ снятие инфраструктурных ограничений для развития экономики.

Мерами, достижения вышеуказанных целей, в том числе, являются:

- ✓ увеличение численности занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей и самозанятых граждан;
- ✓ увеличение оборота розничной торговли в Ростовской области;
- ✓ повышение доступности инфраструктуры торговли для населения.

Из Стратегии следует, что **мерами ее реализации, в том числе, являются - увеличение численности занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, увеличение оборота розничной торговли и повышение доступности инфраструктуры торговли для населения.**

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен в границах элемента планировочной структуры (квартала) сложившейся застройки, сформированного существующей застройкой индивидуального жилищного строительства.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Город Батайск» **к объектам обслуживания населения относятся, в том числе, предприятия торговли (магазины).**

Согласно карте функциональных зон земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен в границах функциональной зоны «зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)». Согласно Положениям территориального планирования Генерального плана функциональная зона «зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)» относится к жилым зонам, предусмотренным в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания, **предназначенным для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.**

Из вышеизложенного следует, что в границах функциональной зоны возможно размещение, в том числе, объектов культурно-бытового и иного назначения.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 расположен в границах территориальной зоны «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для **формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного**

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| | | | | | | 27 |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | |

строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Из вышеизложенного следует, что в границах территориальной зоны Ж.2 возможно размещение объектов обслуживания населения.

Согласно ст.10 Правил землепользования и застройки физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск». Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Город Батайск» и Решением Батайской городской Думы от «31» октября 2018 № 304 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В рамках градостроительного обоснования, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, предусмотрено размещение магазина. Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж.2), вид разрешенного использования «магазины» с кодом 4.4, относится к условно-разрешенным видам использования.

Планируемый магазин представляет собой специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы: предусматривается продажа различных комнатных растений и сопутствующих товаров.

В магазине предусматривается продажа комнатных растений в горшках (аглаонема, адениум, адромискус, алоказия, бегония, гардения, гибискус, диффенбахия, каланхое, кактус, зантедесхия, калатея, крассула, сингониум, стефанотис и т.д.), а также сопутствующих товаров (семена, горшки, средства по уходу за растениями и т.д.).

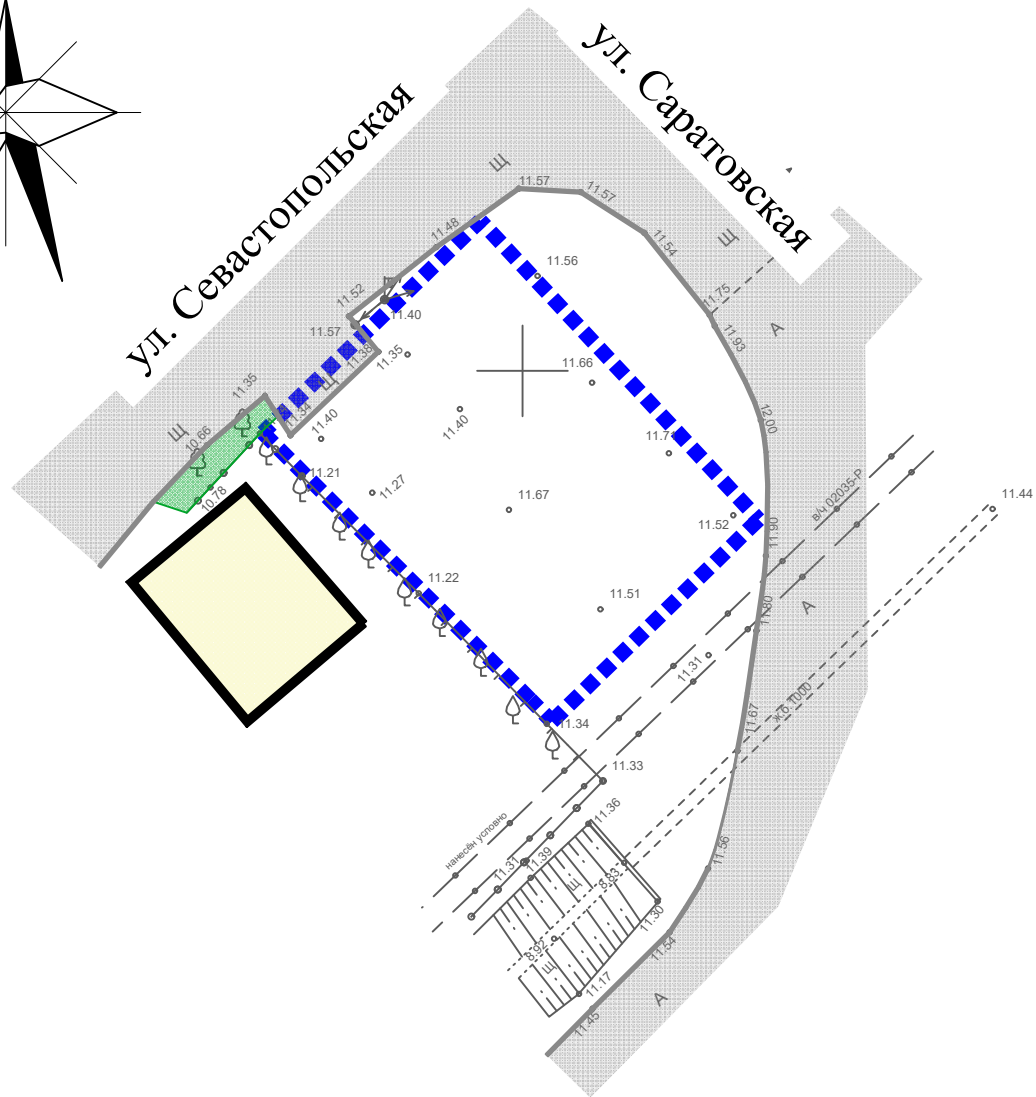
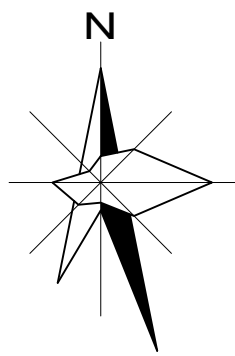
Планируемый магазин, в части назначения, **соответствует условно разрешенному виду использования «магазины» (код 4.4), и предельным параметрам**, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж.2).

Таким образом, **предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования** земельного участка или объекта капитального строительства - магазины, с кодом 4.4, в рамках положений действующих Правил землепользования и застройки и Градостроительного кодекса Российской Федерации, **предоставляется возможным.**





| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ТЧ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 28 |

3.РАЗДЕЛ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

| | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|---------------------|------|
| | | | | | 013-25-ГО.ГР | Лист |
| | | | | | | 29 |
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

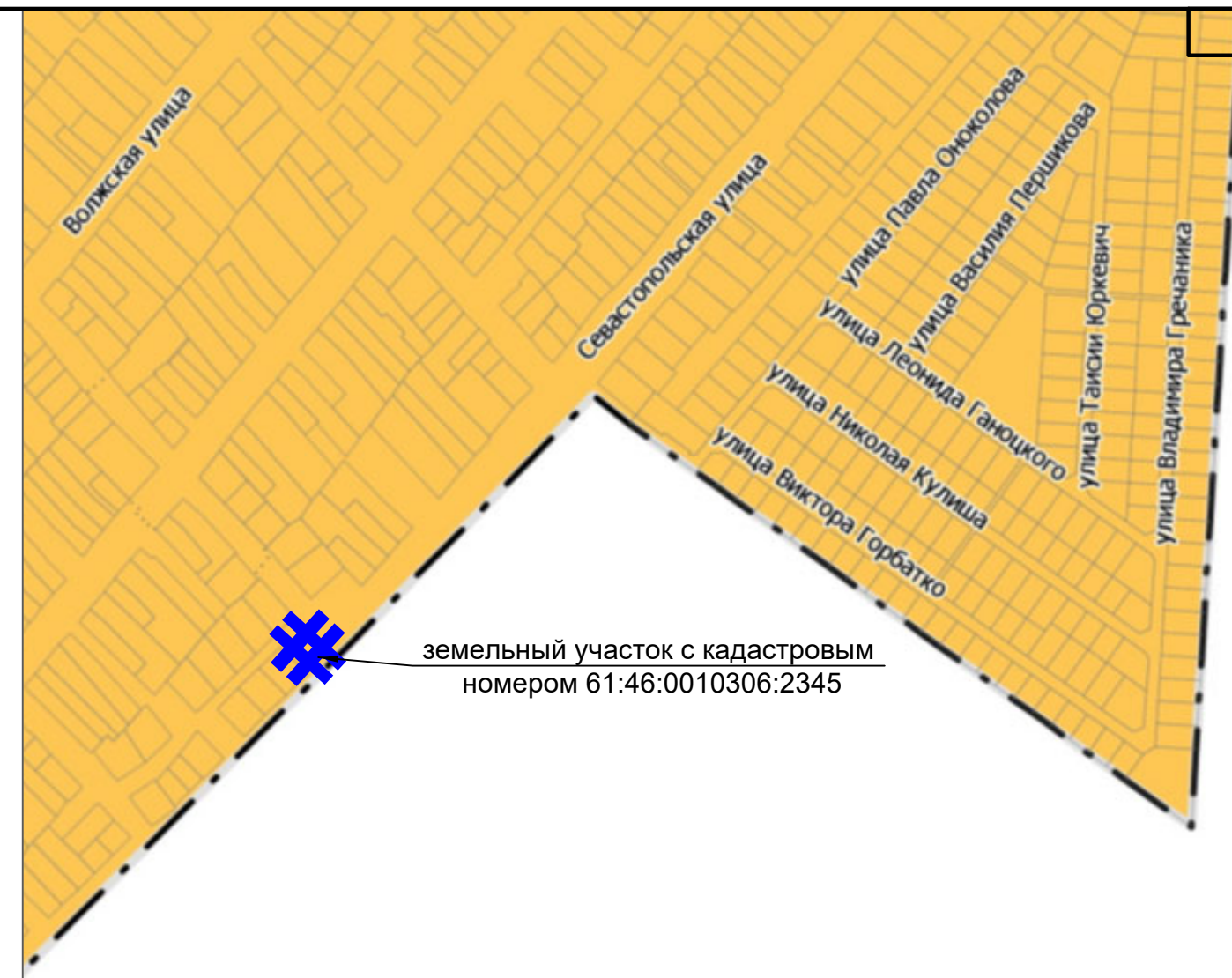
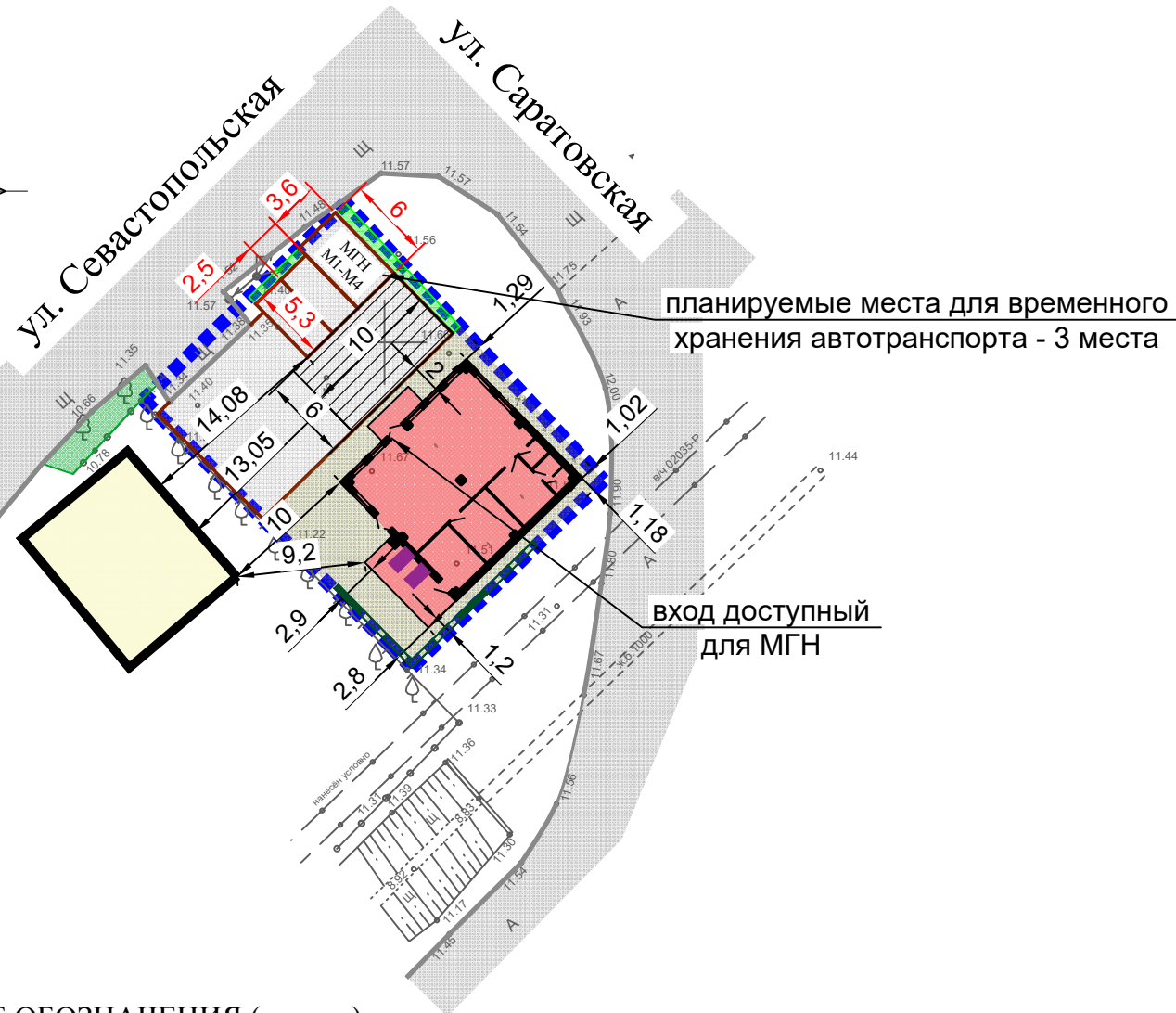
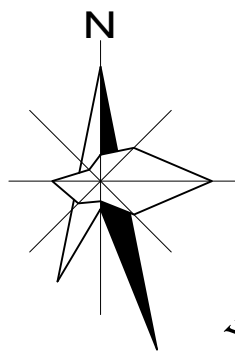
-  - границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345
-  - существующие проезжие части улиц, проездов, примыканий
-  - существующее озеленение
-  - существующий объект капитального строительства жилого назначения

1. Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, площадью 529 кв.м (0.0529 га), расположен на пересечении ул. Севастопольской и ул. Саратовской, улиц в жилой застройке (местного значения).
2. Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, в соответствии с Генеральным планом, расположен в границах функциональной зоны "зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)".



земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345

| | | | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|---------------|-------|--|------------------------|------|--------|--|--|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов | | |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 1 | | | |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |
| | | | | | | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, объектов подлежащих сносу, инженерных сетей, подлежащих демонтажу либо выносу М 1:500, схема размещения территории проектирования на Генеральном плане города | ИП ЖАБИНА А. В. | | | | |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

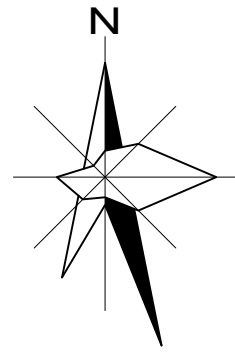
| | |
|--|---|
| | - границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 |
| | - существующие проезжие части улиц, проездов, примыканий |
| | - существующее озеленение |
| | - существующий объект капитального строительства жилого назначения |
| | - планируемый объект капитального строительства торгового назначения (магазин) |
| | - планируемые проезжие части проездов |
| | - планируемое озеленение |
| | - планируемая площадка для установки уличного инженерного оборудования (уличные котлы - установка типа Гн) с обозначением места размещения оборудования |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

| | |
|--|---|
| | - территория погрузочно-разгрузочной площадки |
| | - планируемая подпорная стена - объект благоустройства (местоположение и габаритные размеры приняты ориентировочно, подлежат уточнению на последующих этапах) |

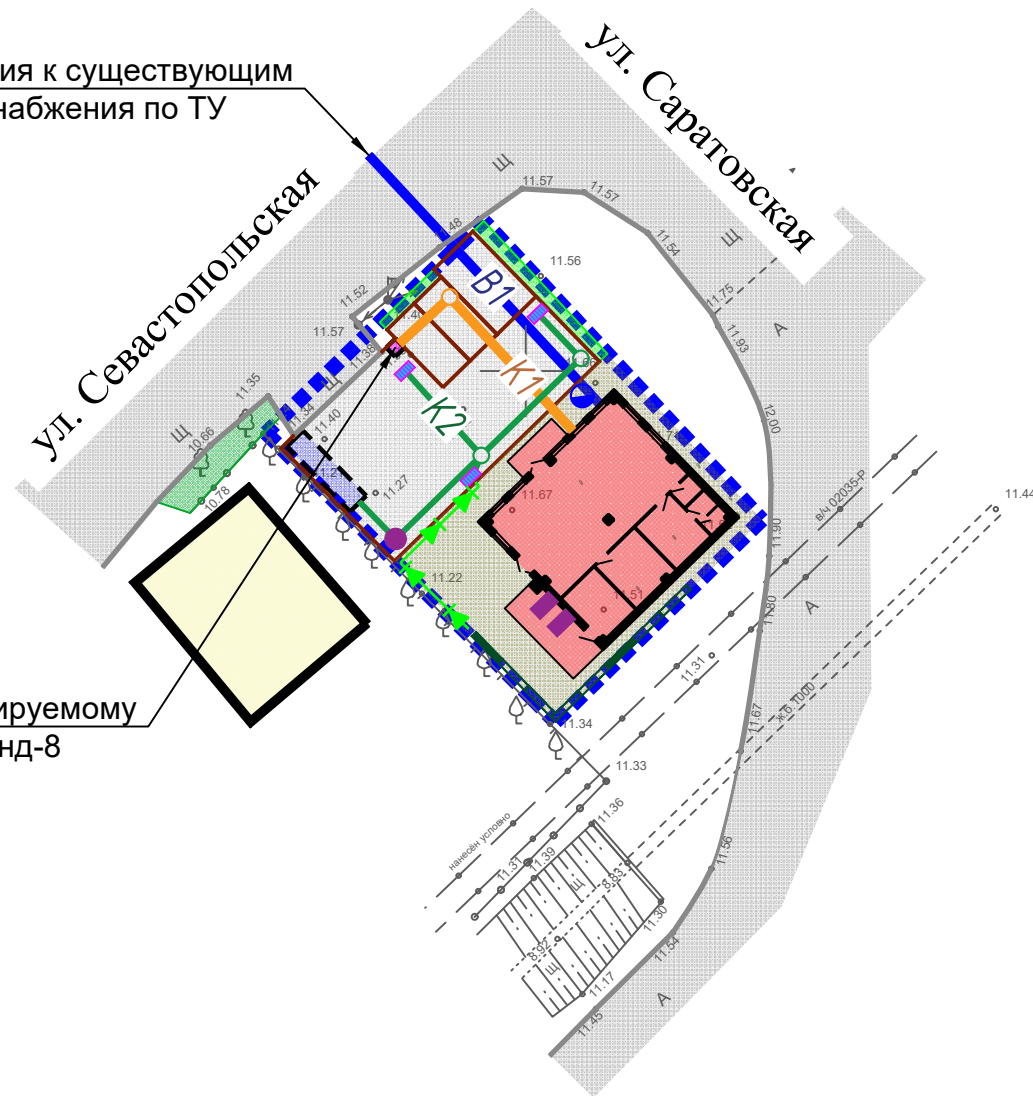
1. Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, в соответствии с Правилами землепользования и застройки, расположен в границах территориальной зоны "зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами" (Ж.2).

| | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|---------------|-------|--|--------|------|--------|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 2 | |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | |
| | | | | | | Схема планировочной организации территории М 1:500, схема границ территориальных зон по Правилам землепользования и застройки города | | | |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | ИП ЖАБИНА А. В. | | | |



место подключения к существующим сетям водоснабжения по ТУ

место подключения к планируемому септику Евробион раунд-8



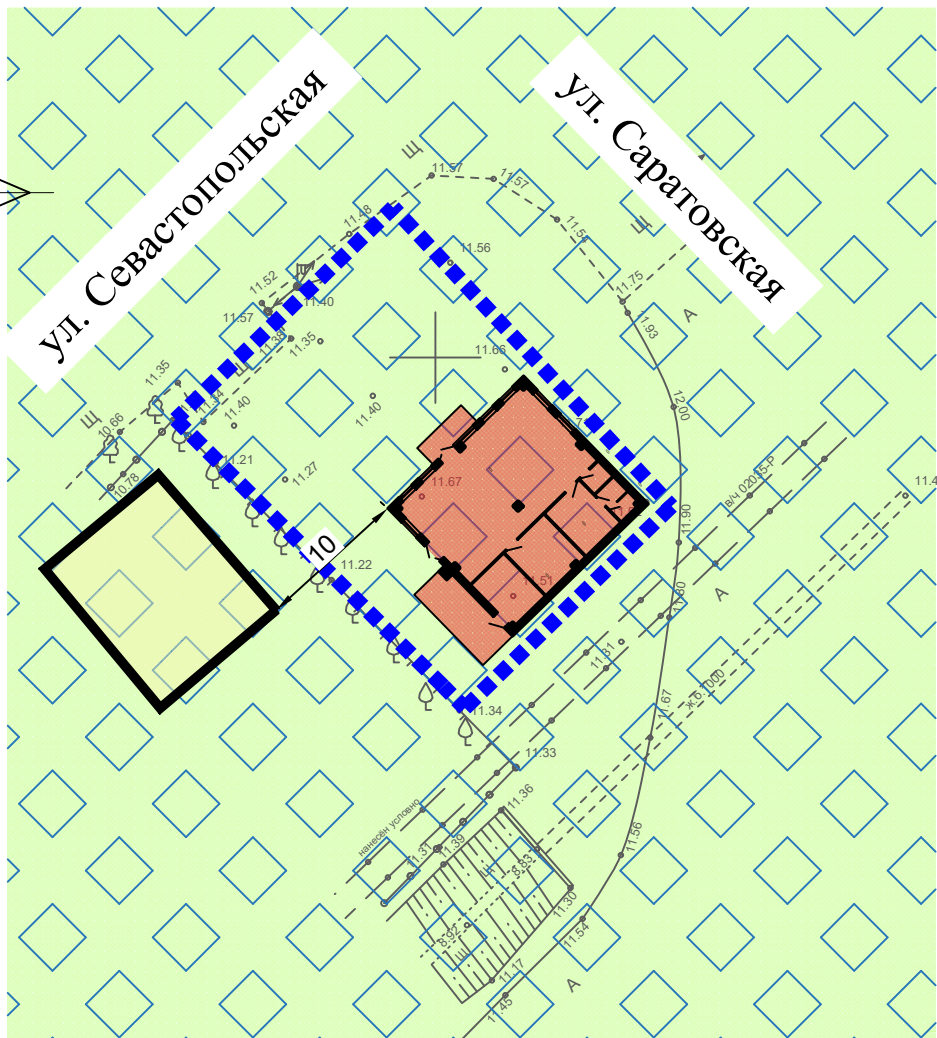
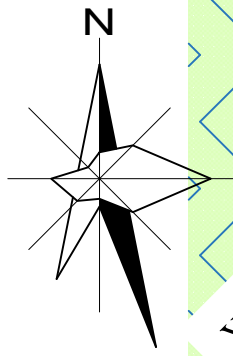
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

| | |
|--|---|
| | - границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 |
| | - существующие проезжие части улиц, проездов, примыканий |
| | - существующее озеленение |
| | - существующий объект капитального строительства жилого назначения |
| | - планируемый объект капитального строительства торгового назначения (магазин) |
| | - планируемые проезжие части проездов |
| | - планируемое озеленение |
| | - планируемая площадка для установки уличного инженерного оборудования (уличные котлы - установка типа Гн) с обозначением места размещения оборудования |

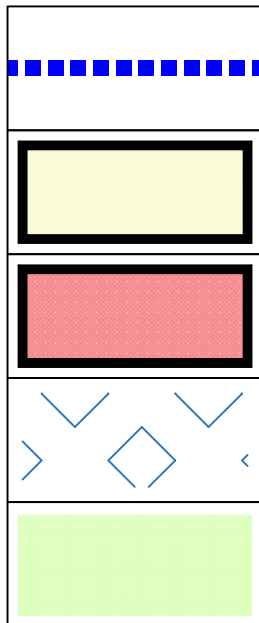
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

| | |
|--|---|
| | - подземный аккумулирующий резервуар (некапитальный, заводского изготовления) |
| | - место размещения планируемой сети водоснабжения (ориентировочное) |
| | - место размещения планируемого пожарного гидранта (ориентировочное) |
| | - септик АКВАЛОС 3 (ВхШхГ: 1.85x0.86x0.86 метра) |
| | - место размещения планируемой сети водоотведения (ориентировочное) |
| | - место размещения планируемой сети ливневой канализации (ориентировочное) |
| | - планируемая подпорная стена - объект благоустройства (местоположение и габаритные размеры приняты ориентировочно, подлежат уточнению на последующих этапах) |
| | - место установки фильтр-патрона в планируемом колодце ливневой канализации (ориентировочное) |
| | - место размещения планируемого дождеприемника (ориентировочное) |
| | - место размещения планируемого открытого лотка (ориентировочное) |
| | - место размещения планируемого септика Евробион раунд-8 (ориентировочное) |

| | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|---------------|-------|---|------------------------|------|--------|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка («4.4 магазин») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 3 | |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | Схема водоотведения ливневых и хозяйственно-бытовых сточных вод, подключения к существующим сетям водоснабжения и размещения планируемого пожарного гидранта М 1:500 | ИП ЖАБИНА А. В. | | |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | |

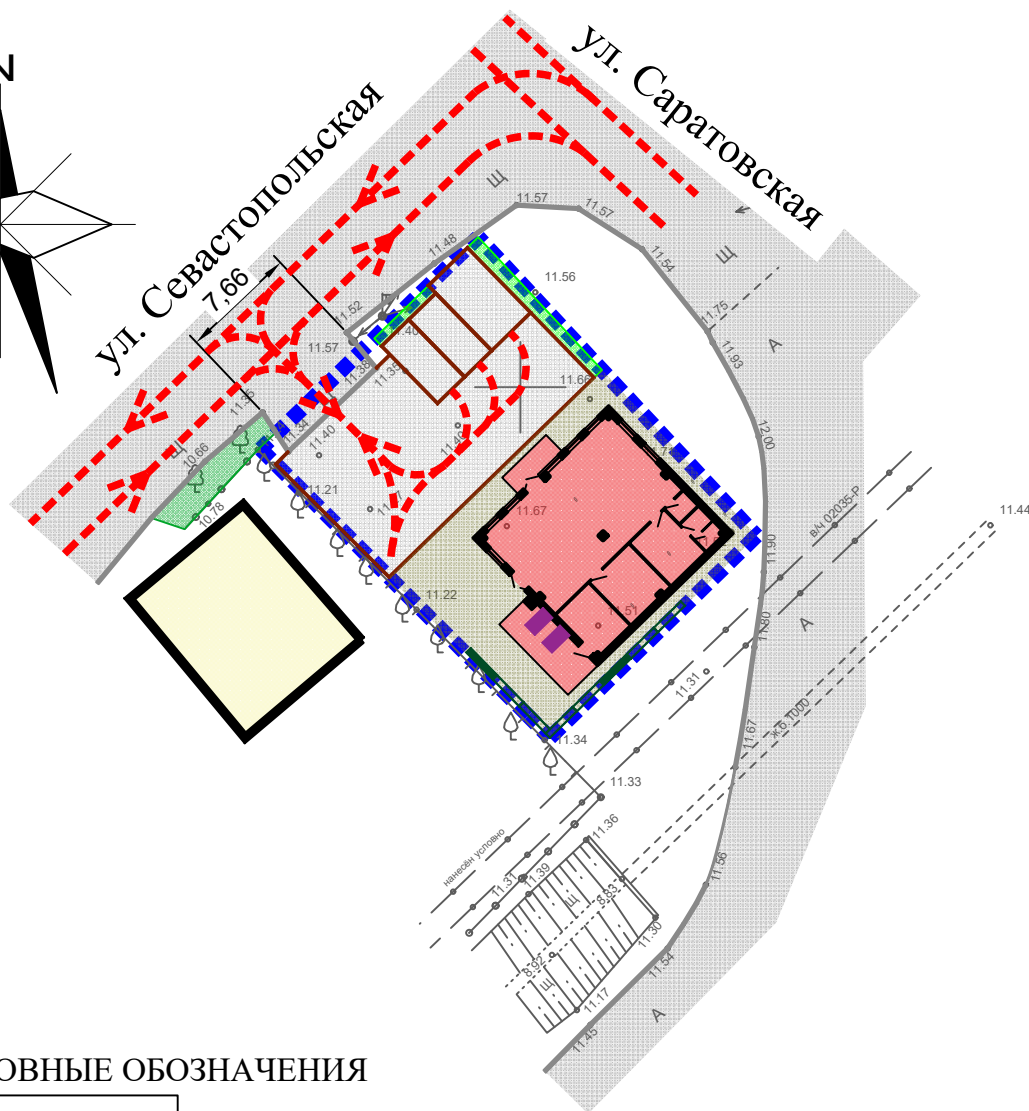
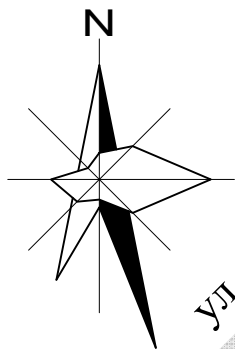


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

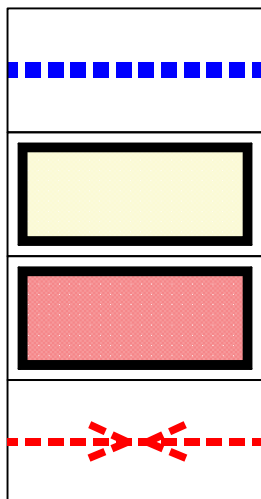


- границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345
- существующий объект капитального строительства жилого назначения
- планируемый объект капитального строительства торгового назначения (магазин)
- приаэродромные территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (подзоны №№6, 3) (61:00-6.1280, 61:00-6.1282)
- зона охраняемого военного объекта, расположенная по адресу: Ростовская область, Азовский район, г. Батайск (61:00-6.687)

| | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|---------------|-------|--|------------------------|------|--------|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 4 | |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:500 | ИП ЖАБИНА А. В. | | |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

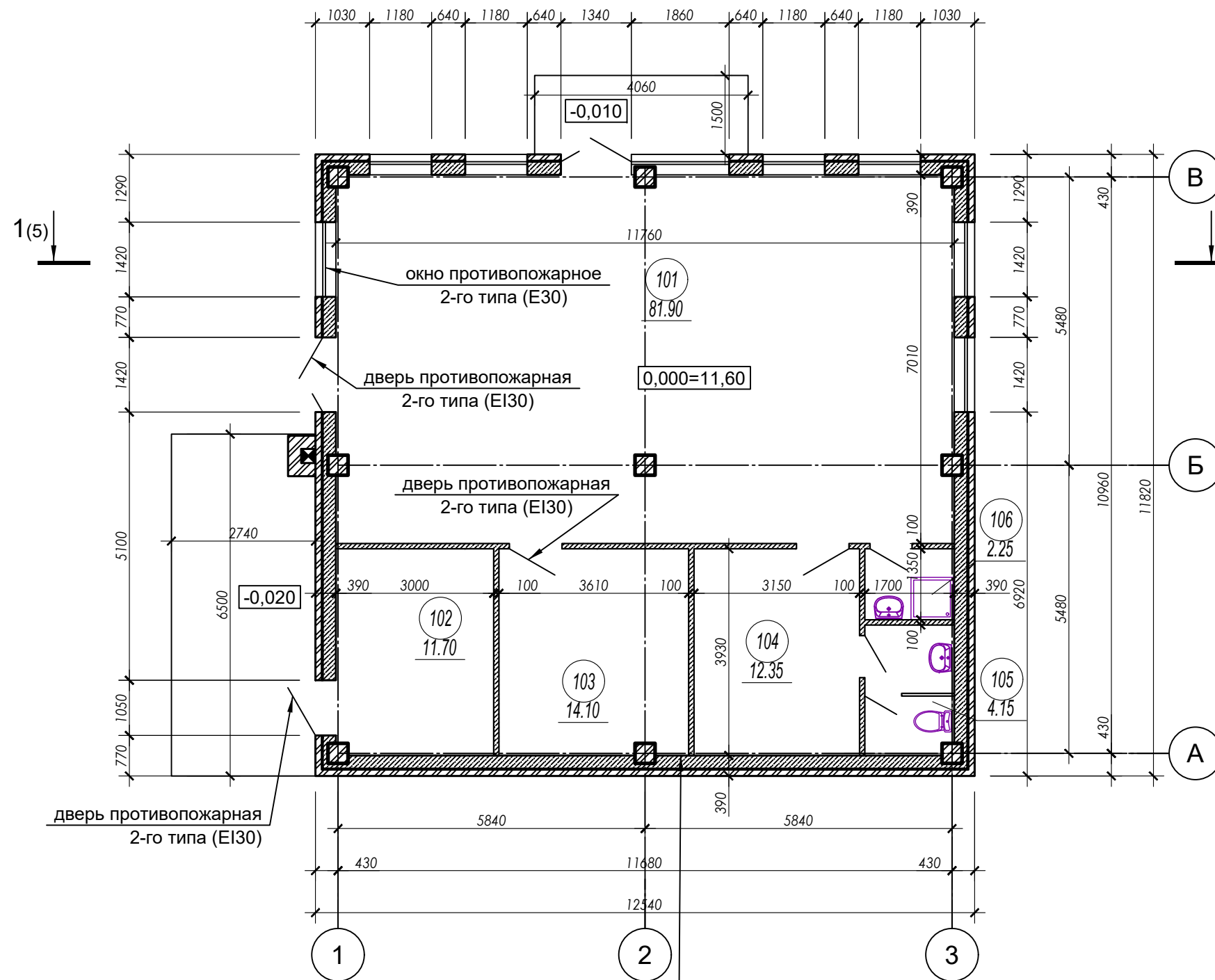


- границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:2345
- существующий объект капитального строительства жилого назначения
- планируемый объект капитального строительства торгового назначения (магазин)
- путь движения и направление въезда/выезда автотранспортных средств

| | | | | | | | | | |
|------------|----------|---------------|--------|-------|------|--|------------------------|------|--------|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | Жабина | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | II | 5 | |
| Выполнил | Жабина | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | Схема въезда/выезда автотранспорта М 1:500 | ИП ЖАБИНА А. В. | | |
| Н.контроль | Жабина | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |

Схема архитектурно-планировочных решений. План на отм.0.000

Магазин. Экспликация помещений



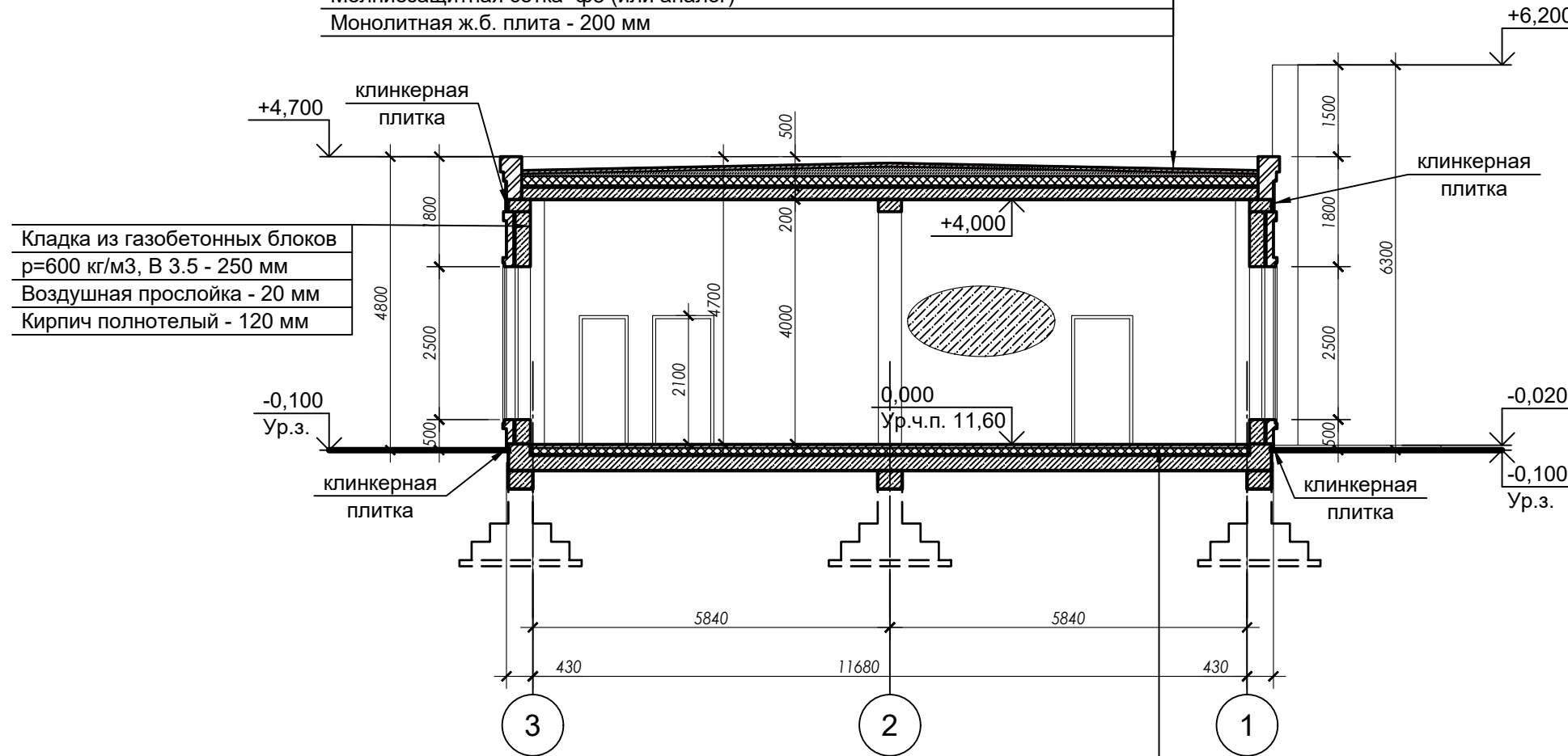
| Номер помещения | Наименование | Площадь, м ² | Категория |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------|
| 101 | Торговый зал | 81.90 | |
| 102 | Техническое помещение (ИТП) | 11.70 | Д |
| 103 | Кладовая | 14.10 | В3 |
| 104 | Помещение персонала | 12.35 | |
| 105 | Уборная для персонала | 4.15 | |
| 106 | Кладовая уборочного инвентаря | 2.25 | В4 |
| Общая площадь помещений | | 126.45 | |
| Общая площадь здания | | 129.30 | |

Кирпич полнотелый - 120 мм
 Воздушная прослойка - 20 мм
 Кладка из газобетонных блоков $\rho=600$ кг/м³, В 3.5 - 250 мм

| 013-25-ГО | | | | | |
|--|----------|------|--------|---------------|-----------------|
| Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 |
| Градостроительное обоснование | | | | | Стадия |
| | | | | | Лист |
| | | | | | Листов |
| Схема архитектурно-планировочных решений. План на отм. 0.000 | | | | | ИП ЖАБИНА А. В. |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 |

Схема архитектурно-планировочных решений. Разрез 1-1

| |
|--|
| Слой гравия на антисептированной битумной мастике марки МБК-Г-65Г - 10 мм (или аналог) |
| Водоизоляционный ковер - 1 слой наплавляемого полимерного материала |
| Техноэласт пламя стоп - 4 мм (или аналог) |
| Водоизоляционный ковер - 1 слой "Унифлекс Вент ЭПВ" - 4 мм (или аналог) |
| Огрунтовка битумным праймером ТЕХНОНИКОЛЬ №01 (или аналог) |
| Стяжка из цементно-песчанного раствора М150 армированная сеткой тип 4 - 50 мм |
| Уклонообразующий слой из керамзитового гравия |
| Рубероид - 1 слой (или аналог) |
| Утеплитель - ТЕХНОРУФ45 $\rho=145 \text{ кг/м}^2$ - 150 мм (или аналог) |
| Биполь ЭПП - 1 слой (или аналог) |
| Стяжка из цементно-песчанного раствора М150 - 30 мм (или аналог) |
| Молниезащитная сетка ф8 (или аналог) |
| Монолитная ж.б. плита - 200 мм |



| |
|--|
| Кладка из газобетонных блоков $\rho=600 \text{ кг/м}^3$, В 3.5 - 250 мм |
| Воздушная прослойка - 20 мм |
| Кирпич полнотелый - 120 мм |

| |
|--|
| Покрытие пола по дизайн-проекту |
| Стяжка из легкого бетона В15 $\gamma=1200 \text{ кг/м}^3$, F-50 - 50 мм (или аналог) |
| Пароизоляционная пленка ТехноНИКОЛЬ - 0.2 мм (или аналог) |
| Утеплитель - плиты ТЕХНОФЛОР ПРОФ $\gamma=160 \text{ кг/м}^3$ (НГ) - 100 мм (или аналог) |
| Пароизоляционная пленка ТехноНИКОЛЬ - 0.2 мм (или аналог) |
| Выравнивающая стяжка из цементно-песчанного раствора М150 - 20 мм (или аналог) |
| Монолитная ж.б. плита |

| | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|---------------|-------|--|-----------------|------|--------|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 7 | |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | |
| | | | | | | Схема архитектурно-планировочных решений. Разрез 1-1 | ИП ЖАБИНА А. В. | | |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | |



| | | | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|---------------|-------|---|------------------------|------|--------|--|--|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов | | |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 8 | | | |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |
| | | | | | | Объемно-пространственные и колористические решения. Вид с северо-запада | ИП ЖАБИНА А. В. | | | | |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |



| | | | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|---------------|-------|--|------------------------|------|--------|--|--|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов | | |
| Проверил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 9 | | | |
| Выполнил | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | Объемно-пространственные и колористические решения. Вид с северо-запада | ИП ЖАБИНА А. В. | | | | |
| Н.контроль | Жабина | | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |



| | | | | | | | | | | | |
|------------|----------|--------|--------|---------------|-------|--|------------------------|------|--------|--|--|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов | | |
| Проверил | | Жабина | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 10 | | | |
| Выполнил | | Жабина | | <i>Жабина</i> | 07.25 | Объемно-пространственные и колористические решения. Вид с северо-востока | ИП ЖАБИНА А. В. | | | | |
| Н.контроль | | Жабина | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |



| | | | | | | | | | | | |
|-------------|----------|--------|--------|---------------|-------|---|------------------------|------|--------|--|--|
| | | | | | | 013-25-ГО | | | | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Севастопольская | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подр. | Дата | Градостроительное обоснование | Стадия | Лист | Листов | | |
| Проверил | | Жабина | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | П | 11 | | | |
| Выполнил | | Жабина | | <i>Жабина</i> | 07.25 | Объемно-пространственные и колористические решения. Вид с севера | ИП ЖАБИНА А. В. | | | | |
| Н. контроль | | Жабина | | <i>Жабина</i> | 07.25 | | | | | | |

полное наименование органа регистрации прав
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 28.02.2025г. | | | |
| Кадастровый номер: | 61:46:0010306:2345 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 61:46:0010306 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.06.2022 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Севастопольская | | |
| Площадь, м ² : | 529 +/- 8 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 1480454.11 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 61:46:0010306:2419 | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | для индивидуального жилищного строительства | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА БАТАЙСКА (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Кужко Сергея Иосифовича | | |

| | | |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579A8E6B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок

Вид объекта недвижимости

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| Кадастровый номер: 61:46:0010306:2345 | | | |

| | | | |
|----|---|-------|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Кужко Сергей Иосифович, 19.07.1964, хутор Одинцовка Целинского р-на Ростовской обл., Российская Федерация, СНИЛС 131-646-369 60 паспорт серия 6009 №565156, выдан 18.08.2009, ТП в станице Кагальницкая Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в гор.Батайске bat.kuj@mail.ru |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 61:46:0010306:2345-61/189/2025-9 28.02.2025 15:28:04 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Договор купли-продажи земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, находящийся в собственности гражданина, № 7037, выдан 27.02.2025 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |

Сертификат: 009F0BDDC181A023B64597FE2379BEFV50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист № 2 раздела 2

Вид объекта недвижимости

28.02.2025г.

Всего листов раздела 2: 2

Кадастровый номер:

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

11

61:46:0010306:2345

Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прекращения права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

отсутствуют

12

Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

данные отсутствуют

| | |
|---|-------------------|
|  | |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEB50

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

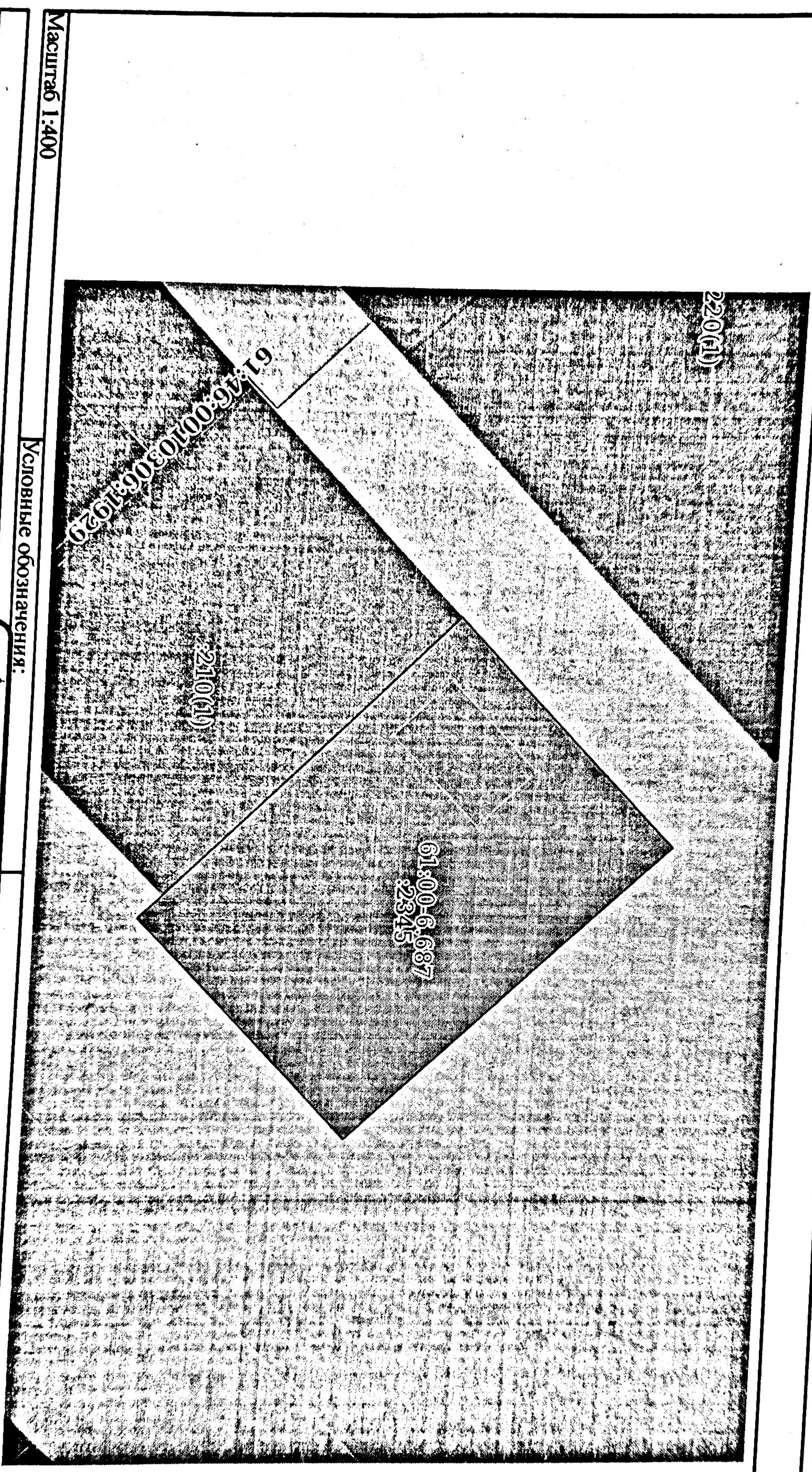
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист № 1 раздела 3
Вид объекта недвижимости

Катастровый номер: 28.02.2025г. Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4

План (чертеж, схема) земельного участка 61:46:0010306:2345



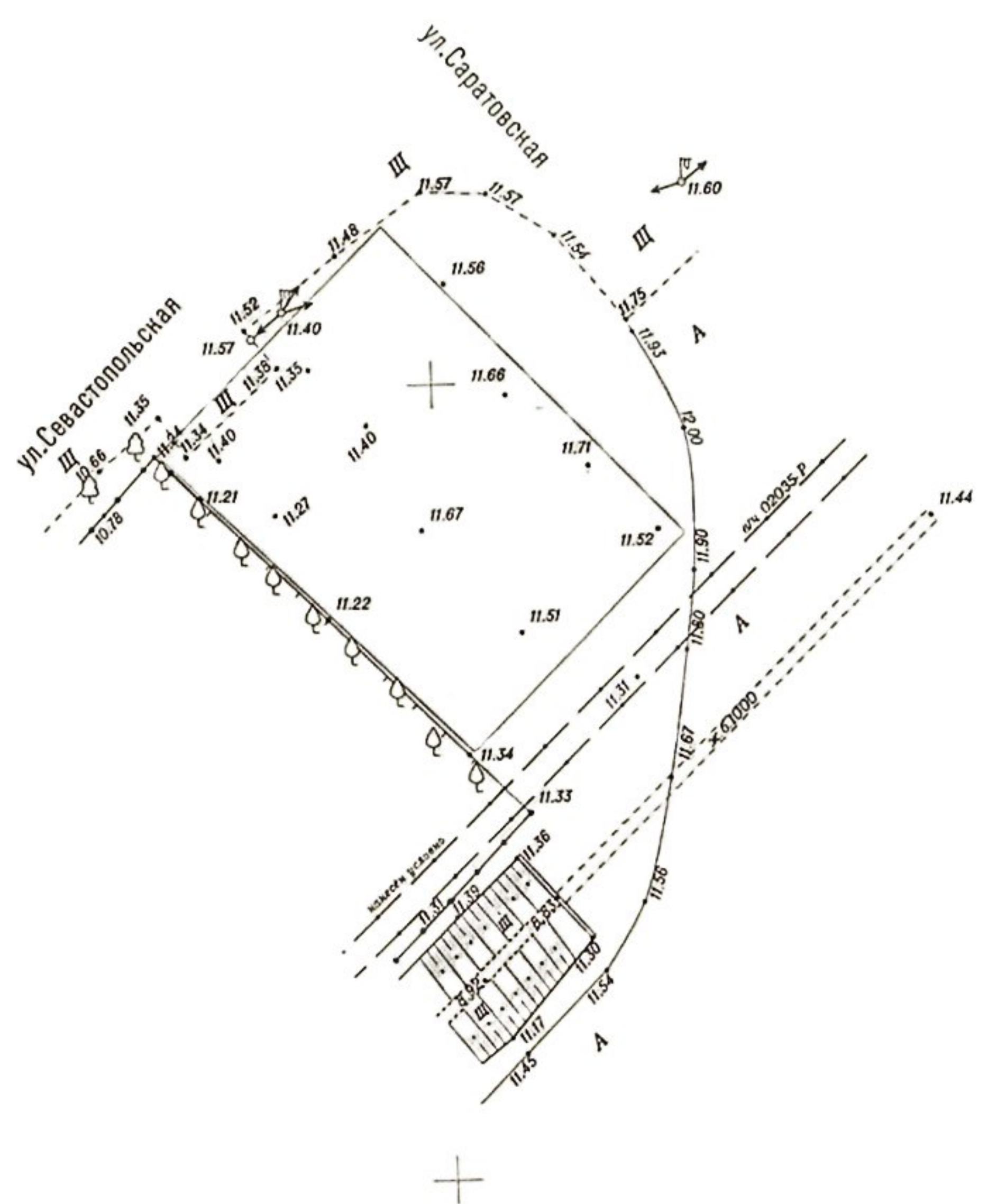
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



409600
2202200

409550
2202200

Информационная система
обеспечения градостроительной
деятельности городского округа
города Батайска
Регистрационный № 46.00106090
"26" 06 2025 г. *an*

Система координат МСК-61
Система высот Балтийская

| | | | | | | | | | |
|--------------------|---------|------|--------|---------|------|--|------------------|------|--------|
| | | | | | | г.Батайск, ул.Севастопольская/ул.Саратовская, к.н.61:46:0010306:2345 | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Нздок. | Подпись | Дата | топографический план | Масштаб | Лист | Листов |
| | | | | | | | 1:500 | 1 | 1 |
| | | | | | | Заказчик: Кужко С.И. | ИП Метелица В.А. | | |
| Геодезист Метелица | | | | | | | | | |

2202113,50

Градостроительный план земельного участка N

Р 9 61 - 02 0 00 2025 0024

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
Заявления гр. Кушко С.И. от 03.06.2025(Вх.№ 51.16/762)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица
в случае, предусмотренном **частью 1.1 статьи 57.3** Градостроительного
кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического
лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического
лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ростовская область

(субъект Российской Федерации)

город Батайск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|--|---|------------|
| | X | Y |
| 1 | 409595,91 | 2202132,82 |
| 2 | 409609,93 | 2202147,21 |
| 3 | 409590,17 | 2202165,62 |
| 4 | 409576,81 | 2202151,95 |
| 5 | 409578,26 | 2202150,52 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае,
предусмотренном **частью 1.1 статьи 57.3** Градостроительного кодекса
Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на
основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы
расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом
плане территории

61:46:0010306:2345

Площадь земельного участка

529м²

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах
капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество
объектов «2» единицы. Согласно выписке из ЕГРН.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального
строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки

территории (при наличии) информация отсутствует

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|--|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

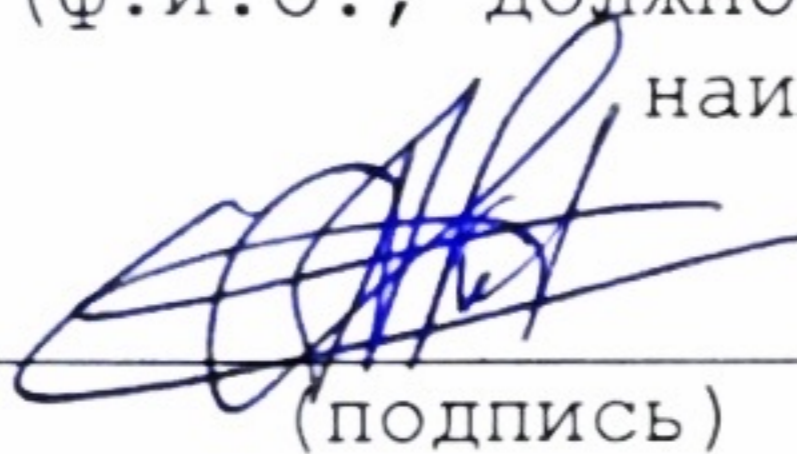
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Кислица Андрей Андреевич, начальник Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска - главный архитектор, Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска.

(ф.и.о., должность уполномоченного лица,
наименование органа)

М.П.

(при наличии)


(подпись)



Дата выдачи

19.06.2021
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка
Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на
топографической основе в масштабе

1: 500 _____, в ИСОГД города Батайска отсутствует

(дата, наименование организации,
подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

1 УАиГ города Батайска

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами». Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Решение Батайской городской Думы от 16.12.2020 года №91 "Об утверждении Правил

землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в ред. Решения Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
основные виды разрешенного использования земельного участка:

1. Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешенного использования | | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--|---|---|
| Код и наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального | Не установлены |

| | | |
|---|--|----------------|
| | строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Не установлены |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению | Не установлены |

| | | |
|--|---|----------------|
| | квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324) | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Не установлены |
| 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 |
| 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 |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены |

| | | |
|---|---|--|
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | 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; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 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 | | |
| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешенного использования |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет | Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха; |

| | | |
|---|--|---|
| | более 15% общей площади помещений дома | |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | Не установлены |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены |
| 3.3. Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам | Не установлены |

| | | |
|---|---|--|
| | амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | Не установлены |
| 3.8 Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | Не установлены |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.3 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 |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в | Не установлены |

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| | том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | |
| 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 |
| 4.9.1.3. Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек | Магазины сопутствующей торговли |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса | Магазины сопутствующей торговли |
| 5.1 Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 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, | Не установлены |

| | | |
|-----------------------------|--|----------------|
| | размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | |
| 7.2 Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | Не установлены |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Ширина, м | Площадь, м ² или га | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|--|---|---|--|--|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. (2.1)4***, | Максимальная площадь земельного участка, кв.м.-(2.1)1000*; прочие- не подлежат установлению; минимальная площадь | От красной линии улицы, м.-(2.1,2.3)3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах), прочие- | Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.-(2.1, 2.1.1, | 2.1,2.1.1,3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений)-60,0, 3.5.1 (детские дошкольные учреждения)-50,0. (3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7) 70,0;прочие- | - | Максимальная этажность-(2.1, 2.3)-3, (2.1.1)-4, прочие- не подлежит установлению. Максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к |

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|--|--|
| | <p>прочие- не подлежит установлению; максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.- все- не подлежит установлению.</p> | <p>земельного участка, кв.м.- (2.1)400**, (2.3)200 для каждого блока, прочие- не подлежит установлению.</p> | <p>не подлежит установлению. От красной линии проезда, м.-(2.1, 2.3) 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0), прочие- не подлежит установлению. От границы соседнего земельного участка, м.- (2.1)3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) ****(Решение Думы от 27.10.2021 №158); зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешён- ного использования- 1,0; прочие- не подлежит установлению.</p> | <p>2.3)20,0, прочие- не подлежит установлению. Максимальная высота зданий и сооружений, к отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.- все 5,0.</p> | <p>подлежит установлению. Минимальный процент застройки,% (2.7.1)40,0; (4,4) 30,0; (4.1, 4.7)40,0; прочие- не подлежит установлению.</p> | | <p>вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.все-1. Максимальная высота ограждения земельных участков, м.-(2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2)2,0, (2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3) 0,6, (5.1.3, 5.1.4)4,5.</p> |
|--|--|---|---|---|--|--|--|

* 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 раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) 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 раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

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

(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

4. – исключен Решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324

5. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного **пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3** Градостроительного кодекса Российской Федерации):

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | |
|---|--|---|--|---|---|--|--|
| | | | Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| — | — | — | — | — | — | — | — |

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет) | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | | |
|---|--|--|--|---|--|---|---|---|--|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования участка | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Иные требования к размещению объектов капитального строительства | |
| | | | | | | | | | | Виды разрешенного использования участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 529м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – иная зона с особыми условиями использования территории, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|--|-----------|------------|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Приаэродромные территории «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск» Иная зона | 1 | 409595,91 | 2202132,82 |
| | 2 | 409609,93 | 2202147,21 |
| | 3 | 409590,17 | 2202165,62 |
| | 4 | 409576,81 | 2202151,95 |
| | 5 | 409578,26 | 2202150,52 |

7. Информация о границах публичных сервитутов информация отсутствует

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---------------------------------------|--|---|
| | X | Y |
| — | — | — |

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок Информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Решение Батайской городской Думы от 25.10.2017г №217 «Об утверждении «Правил благоустройства муниципального образования «Город Батайск»

11. Информация о красных линиях:

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|--|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

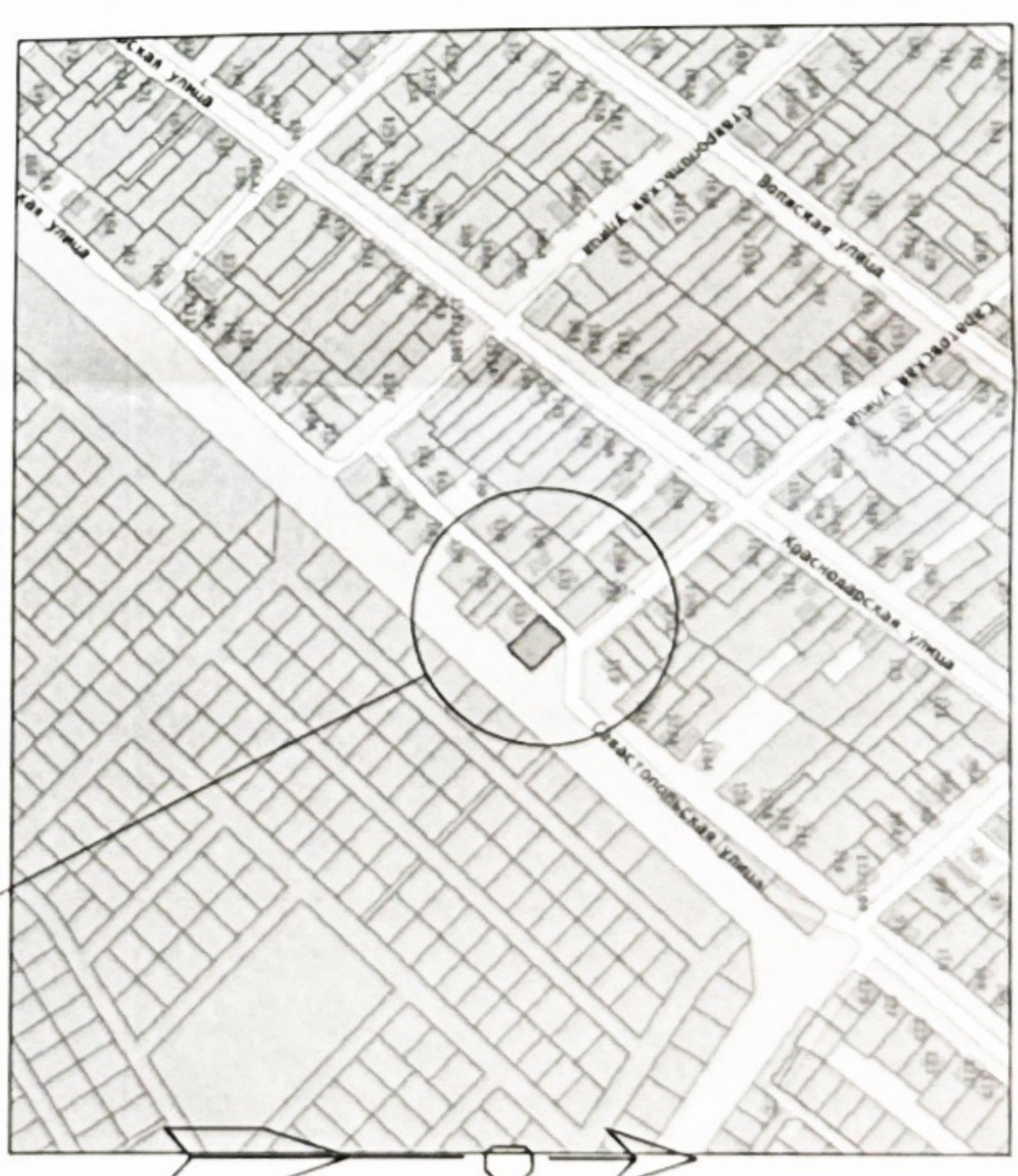
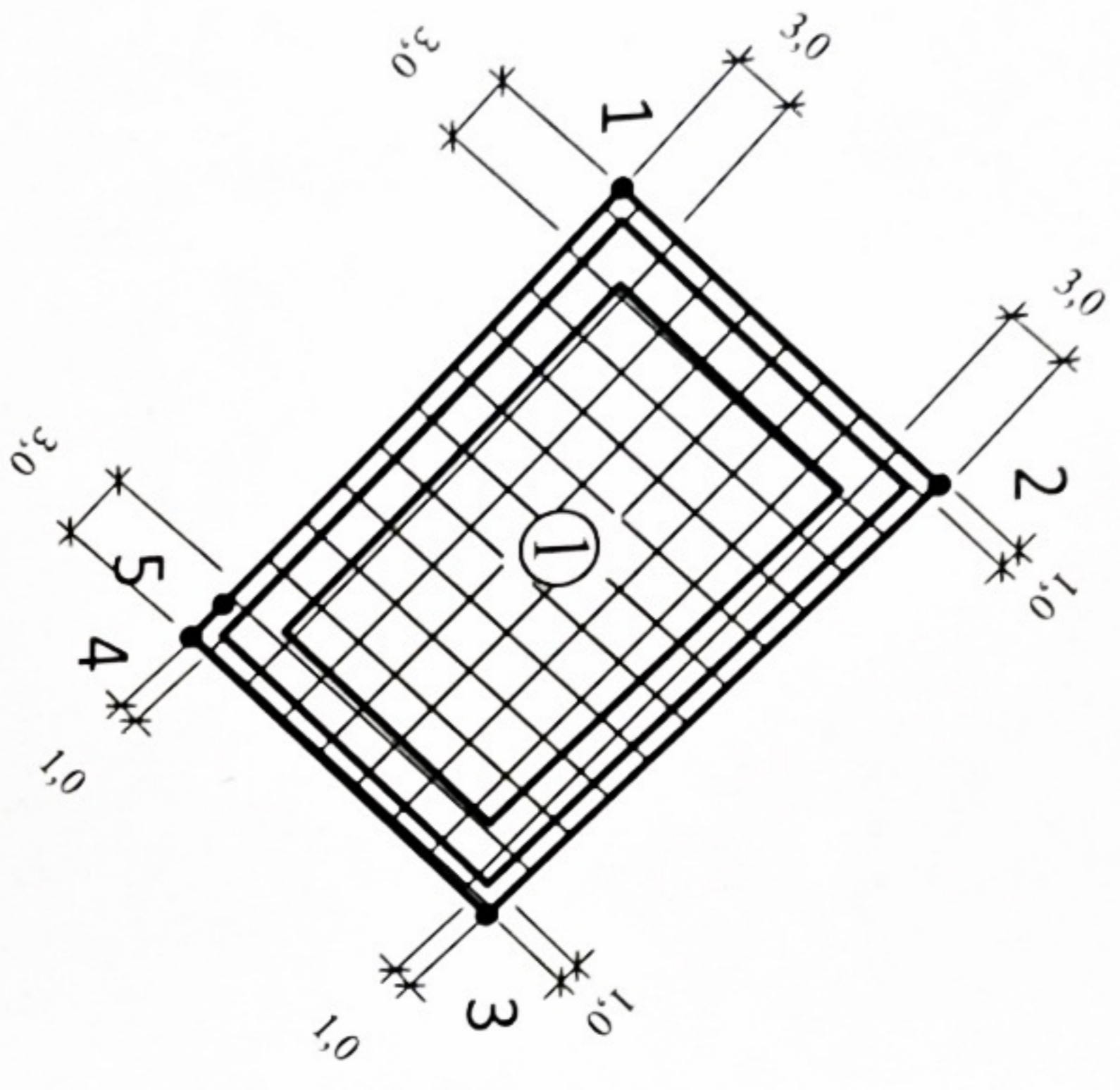
12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

| № | Требования к архитектурно-градостроительному облику капитального строительства | Показатель |
|---|---|------------|
| 1 | Требования к архитектурно-градостроительному облику капитального строительства не установлены | - |

Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:500

Схема расположения земельного участка в окружении смежно-расположенных земельных участков (ситуационный план)

| Координаты характерных точек земельного участка | | |
|---|-----------|------------|
| № | X | Y |
| 1 | 409595,91 | 2202132,82 |
| 2 | 409609,93 | 2202147,21 |
| 3 | 409590,17 | 2202165,62 |
| 4 | 409576,81 | 2202151,95 |
| 5 | 409578,26 | 2202150,52 |

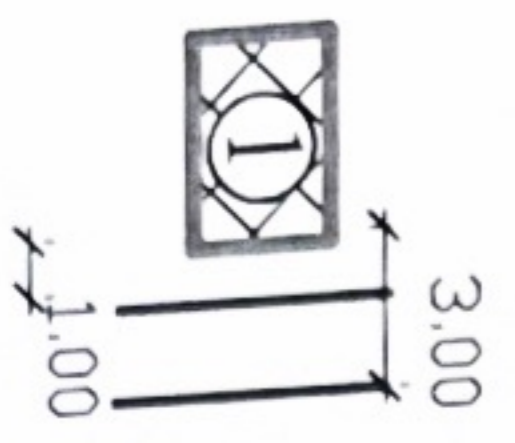


Адрес:
Российская Федерация, Ростовская область,
г. Батайск, ул. Севастопольская

Условные обозначения



Границы земельного участка и характерные точки границ земельного участка



Минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства (2.1, 2.3), гаражи, строения и сооружения вспомогательного характера, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охраняемых зон коммунальной

Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охраняемых зон коммунальной

Площадь земельного участка - 529 кв. м.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе М 1:500, (в ИСОГД города Батайска отсутствует).
В соответствии с данными УАИГ города Батайска красные линии на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Севастопольская, отсутствуют.
Параметры разрешенного строительства и ограничения в использовании земельного участка определены градостроительным регламентом зоны Ж-2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", принятыми Решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324.
Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск", (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации № 138 "Об утверждении правил использования воздушного пространства Российской Федерации"), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями территории, составляет 529 кв. м.
Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка №

| Изм. | Кол. Уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Ж-2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами | КН: 61-40-001/0306-2345 Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Севастопольская | Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска | |
|------|----------|------|--------|---------|------|---|---|--|--|
| | | | | | | | | | Чертеж градостроительного плана М 1:500. |
| | | | | | | | | 1 | 1 |

Подготовил: Халатов М.И.



**Управление
по архитектуре
и градостроительству
города Батайска**

(УАиГ города Батайска)

ул. Ворошилова, 189
г. Батайск, 346880
тел./факс: (86354) 6-78-36

На № _____ от _____

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в ред. Решения Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324), земельный участок КН 61:46:0010306:2345 расположен в территориальной зоне **Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами»**.

1. Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|---|--|--|
| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных | Не установлены |

| | | |
|---|--|----------------|
| | 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) | |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Не установлены |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Не установлены |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения | Не установлены |

| | | |
|---|---|----------------|
| образование | (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности <i>(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)</i> | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Не установлены |
| 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 |
| 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 |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и | Не установлены |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>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 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p> | |
| 12.0.2 Благоустройство территории | <p>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</p> | Не установлены |
| Условно разрешённые виды использования | | |
| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешенного использования |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | <p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p> | <p>Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха;</p> |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | <p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур</p> | <p>Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;</p> <p>спортивные и детские площадки, площадки для отдыха</p> |

| | | |
|---|---|----------------|
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | Не установлены |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены |
| 3.3. Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | Не установлены |
| 3.8 Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | Не установлены |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с | Не установлены |

| | | |
|--|---|--|
| | 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) | |
| 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 |
| 4.4 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 |
| 4.9.1.3. Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек | Магазины сопутствующей торговли |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса | Магазины сопутствующей торговли |
| 5.1 Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 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 |
| 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 |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименования видов использования | Значения предельных параметров |
|-------|---|---|--------------------------------|
| 1 | Предельные размеры земельных участков: | | |
| 1.1 | максимальная площадь земельного участка | 2.1 | 1000 кв.м.* |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | 2.1 | 400 кв.м.** |
| | | 2.3 | 200 кв.м. для каждого блока |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | 2.1 | 4*** |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 1.4 | максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | все | не подлежит установлению |

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименования видов использования | Значения предельных параметров |
|-------|---|--|---|
| 2 | Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: | | |
| 2.1 | от красной линии улицы, м. | 2.1, 2.3 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах) |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 2.2 | от красной линии проезда, м. | 2.1, 2.3 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 2.3 | от границы соседнего земельного участка, м. | 2.1 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158) |
| | | зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования | 1,0 |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 2.4 | расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м. | 2.1 | 6,0 |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: | | |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | 2.1, 2.1.1, 2.3, | 20,0 |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования | все | 5,0 |

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименования видов использования | Значения предельных параметров |
|-------|---|---|--------------------------------|
| | объектов капитального строительства, м. | | |
| 4 | Максимальный процент застройки | 2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) | 60,0 |
| | | 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| | | 3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7 | 70,0 |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки,% | 2.7.1 | 40,0 |
| | | 4.4 | 30,0 |
| | | 4.1, 4.7 | 40,0 |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: | | |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.1, 2.3 | 3 |
| | | 2.1.1 | 4 |
| | | прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2 | 2,0 |

| № п/п | Наименования предельных параметров, единицы измерения | Коды или наименования видов использования | Значения предельных параметров |
|-------|---|---|--------------------------------|
| | | 2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3 | 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 раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) 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 раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

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

(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

5. – исключен Решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324

6. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»).

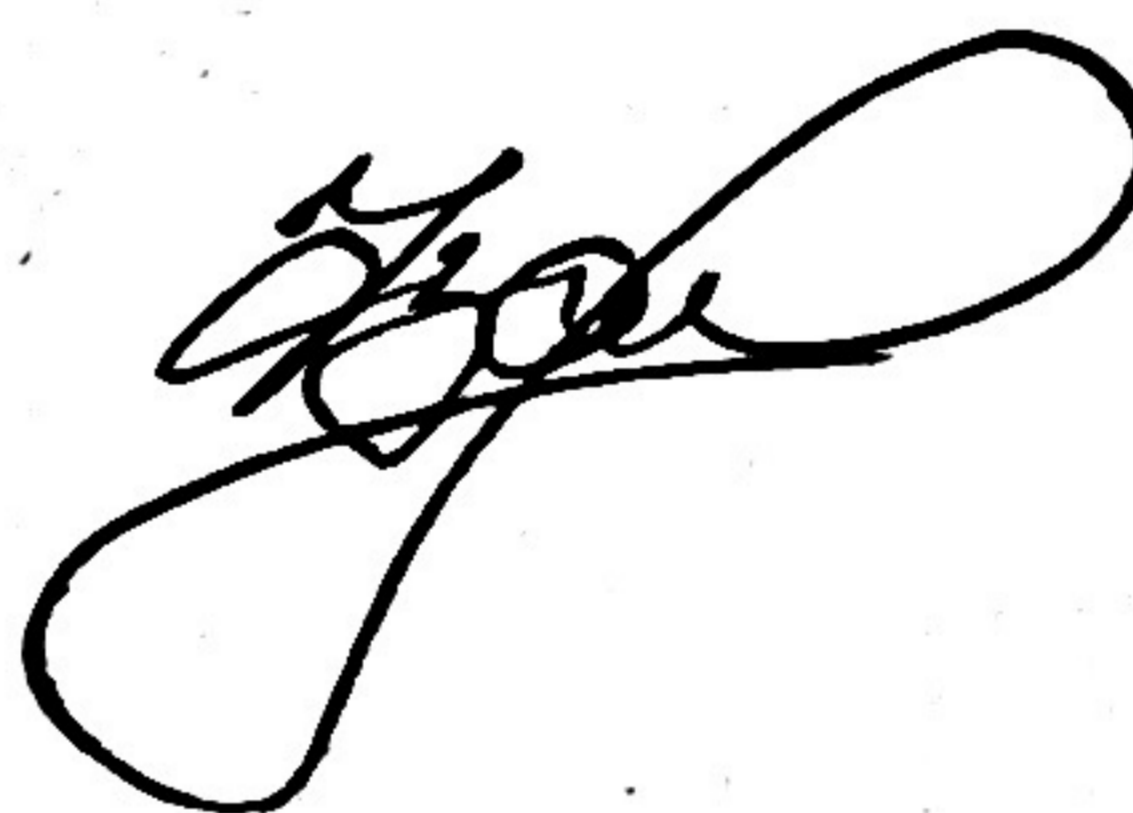
Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - в зоне подтопления, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в ред. Решения Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Согласие

Я, Иван Иванович Фёдоров

собственник земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл, г.Батайск, ул.Севастопольская, 133, не возражаю и даю согласие на изменение основного разрешенного вида использования земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл, г.Батайск, ул.Севастопольская, к/н 61:46:0010306:2345, на следующие виды — магазины, общественное питание, аптеки. Также даю согласие на размещение здания на расстоянии не ближе одного метра к границе моего земельного участка.

23.04.2025г.





ФСБ РОССИИ
Управление
Федеральной службы безопасности
Российской Федерации
по Ростовской области
(УФСБ России по Ростовской области)

ул. Большая Садовая, д. 31, г. Ростов-на-Дону, 344082
тел. (863) 249-55-44, факс (863) 269-81-96
e-mail: Rostov-don@fsb.ru

10.10.2025 № К-3440

Кужко С.И.

ekuzhko@mail.ru

Ваше обращение от 24 сентября 2025 г. УФСБ России по Ростовской области рассмотрено.

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:2345 входит в зону охраняемого военного объекта (в/ч 02035, Ростовская область, Азовский район), возведение объектов капитального строительства подлежит согласованию с ФСБ России через УФСБ России по Ростовской области до начала строительства.

Действующее законодательство Российской Федерации не наделяет УФСБ России по Ростовской области полномочиями по разрешению вопросов по изменению разрешенного вида использования земельных участков.

Заместитель начальника Управления

Д.Е. Горбарчук



Публичное акционерное общество
«Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
(ПАО «Газпром газораспределение
Ростов-на-Дону»)

Филиал в г. Батайске

ул. Южная, д. 5, г. Батайск, Ростовская область,
Российская Федерация, 346880

тел.: +7 (86354) 5-90-04, факс: +7 (86354) 5-90-04

e-mail: bataysk@rostovobl-gaz.ru

ОКПО 24168945, ОГРН 1026103159785, ИНН 6163000368

М. И. Ж № *07-17 АЗУЧ*

на № _____ от _____

Кужко С.И.

ул. Севастопольская,
к.н. 61:46:0010306:2345,
г. Батайск, Ростовская область

О возможности подключения

Уважаемый заявитель!

Рассмотрев Ваше обращение о технической возможности присоединения к газораспределительной сети объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Севастопольская с к.н. 61:46:0010306:2345, сообщаю, что техническая возможность присоединения к газораспределительной сети объекта имеется.

Дополнительно сообщаю, что определение точек присоединения к сетям газоснабжения будет определено при выдаче технических условий.

С уважением,

**Главный инженер-
заместитель директора филиала**

К.И. Коренев

ДОН ЭНЕРГО

А К Ц И О Н Е Р Н О Е О Б Щ Е С Т В О

Акционерное Общество

«ДОНЭНЕРГО»

(АО «Донэнерго»)

филиал

Батайские межрайонные
электрические сети

ул. Речная, д. 114,

г. Батайск, 346880

тел./факс: 8 (86354) 2-12-86,

e-mail: fil52@donenergo.ru

ОГРН 1076163010890,

ИНН/КПП 6163089292/614102001

12.11.2025 № 2999

на № _____ от _____

С.И. Кужко

347711, обл Ростовская,
п Мокрый Батай, ул Солнечная, д.32

Уважаемый Сергей Иосифович!

В ответ на Ваше обращение сообщаем, что в соответствии п. 1 ст. 26 Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам (далее также - технологическое присоединение), осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и носит однократный характер.

Земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Севастопольская, к.н. 61:46:0010306:2345, технологически присоединен к электрическим сетям филиала АО «Донэнерго» Батайские межрайонные электрические сети.

Заместитель директора
по реализации услуг

Р.С. Кочкаров

Исп. О.А. Конкина
Тел. 8(86354)2-37-07



**УПРАВЛЕНИЕ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА г. БАТАЙСКА**

ул. Октябрьская, 120а
г. Батайск, 346880,
тел./факс (86354) 7-03-01
e-mail: jkh84@bk.ru

№ 51.10/434 от 12.11.2025
на № _____ от _____

Кужко С.И.

Ул. Мичурина, 5,
Мокрый Батай,
Ростовская область

Уважаемый Сергей Иосифович!

На Ваше письмо № 51.10-ОГ/599 от 12.11.2025 о предоставлении технических условий на водоотведение дождевых стоков с территории объекта с кадастровым номером 61:46:0010306:2345, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Севастопольская/Саратовская, сообщая следующее.

В настоящее время техническая возможность подключения данного объекта к сетям ливневой канализации отсутствует.

Управление ЖКХ города Батайска в рамках положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства города Батайска утвержденного Батайской городской думой от 30.01.2014 № 292 в связи с отсутствием на территории системы отведения ливневых стоков рекомендует предусмотреть проектирование отвода ливневых стоков в аккумулирующий резервуар для объекта в соответствии с СП 32.13330.2018 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85» с учетом, рельефа местности, геологических и гидрологических условий, и других факторов, а также в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск» утвержденных Батайской городской думой от 25.10.2017.

Данная информация предоставляется на один календарный год, по истечению обратится за актуализацией.

Начальник Управления

В.В. Белоусов



АО «Ростовводоканал»

ул. Максима Горького, 293,
г. Ростов-на-Дону, Россия, 344022
info@vodokanalrnd.ru

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ
(технологического присоединения) к централизованной системе
холодного водоснабжения**

№ 11293-В

от "20" "11" 2025 г.

Акционерное общество «Водоканал Ростова-на-Дону»
ОГРН 1056167043470
8(863) 282-50-50 (доб. 14-35)

Информация о точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца, или камеры):

Имеется техническая возможность подключения к водопроводной сети Д=200мм, пролегающей по ул.Севастопольская:

Информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта:

Максимальная мощность (нагрузка) - 2 м³/сутки.

Гарантируемый свободный напор в месте присоединения составит – 10 м водяного столба.

Примечание:

Настоящие технические условия выданы на основании запроса №6797 от 14.11.2025г. о выдаче технических условий на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: г.Батайск, ул.Севастопольская КН 61:46:0010306:2345.

Данные технические условия не являются основанием (разрешением) для подключения объекта к сетям водоснабжения без заключения договора о подключении.

Срок действия технических условий – 3 года.

В случае если в течение 12 календарных месяцев (при комплексном развитии территории в течение 36 календарных месяцев) со дня выдачи технических условий заявителем не будет подано заявление о подключении, срок действия технических условий прекращается.

Исполнитель

Заместитель Генерального директора –
Главный инженер
А.И. Тараско

Заявитель

Кужко Сергей Иосифович

"__" ____ 20__ г.

"__" ____ 20__ г.