

# **ИП ЖАБИНА А. В.**

Заказчик:

**ООО «СЗ «МАРИНА»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ  
«ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ»  
(Д.2), ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ  
ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)» (2.6)  
ИСПРАШИВАЕМОГО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011301:272,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,  
УЛ. КУЙБЫШЕВА, 161**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**028-25-ПМ-2**

**г. Ростов-на-Дону  
2025**

# **ИП ЖАБИНА А. В.**

Заказчик:

**ООО «СЗ «МАРИНА»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ  
«ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ»  
(Д.2), ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ  
ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)» (2.6)  
ИСПРАШИВАЕМОГО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011301:272,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,  
УЛ. КУЙБЫШЕВА, 161**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**028-25-ПМ-2**

Индивидуальный предприниматель



**А.В. Жабина**

**г. Ростов-на-Дону  
2025**


# 1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
028-25-ПМ-2.С	1.Содержание тома	1
028-25-ПМ-2.С	1.1.Состав проекта планировки и проекта межевания территории	2
028-25-ПМ-2.С	1.2.Справка разработчика	3
028-25-ПМ-2	2.Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	4
028-25-ПМ-2	2.1. Основные положения	5
028-25-ПМ-2	2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию	6
028-25-ПМ-2	2.3. Обоснование принятых решений	17
028-25-ПМ-2	2.4. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов	18
028-25-ПМ-2.ГР	3.Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Чертежи	20
028-25-ПМ-2 (лист 1)	Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	21
028-25-ПМ-2 (лист 2)	Границы зон с особыми условиями использования территории и границы территорий объектов культурного наследия М 1:1000	22

					028-25-ПМ-2.С		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
					Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист
						П	1
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.	

## 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
028-25-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Основная часть проекта планировки территории	сшив
028-25-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
028-25-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
028-25-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	сшив
028-25-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки и проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Исходные данные	сшив

					028-25-ПМ-2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		




## 1.2. СПРАВКА РАЗРАБОТЧИКА

Технические решения, принятые при разработке проекта планировки и проекта межевания территории, обосновывающего возможность использования условно разрешённого вида использования, соответствуют нормативным требованиям, положениям ранее утвержденной документации территориального планирования и градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Индивидуальный предприниматель



А. В. Жабина

					028-25-ПМ-2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П	3	
Разработ.		Жабина				ИП ЖАБИНА А. В.		

**2. РАЗДЕЛ МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

					<b>028-25-ПМ-2</b>	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 2.1. Основные положения

Согласно требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, в случае обращения за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" заинтересованному лицу необходимо представить в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования "Город Батайск" проект планировки и проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры, обосновывающий возможность использования запрашиваемого вида разрешенного использования.

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Подготовка проекта межевания территории, применительно ко всем случаям, осуществляется, для:

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

Цель разработки проекта межевания территории – установление условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участку с кадастровым номером 61:46:0011301:272 и обоснование возможности установления условно разрешенного вида разрешенного использования

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

- ✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 г. № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (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.);
- ✓ №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.);
- ✓ 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.);

					028-25-ПМ-2	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- ✓ СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действ. ред.);
- ✓ СП 476.1325800 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (в действ. ред.);
- ✓ СП 396.1325800 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» (в действ. ред.);
- ✓ СП 113.13330 «Стоянки автомобилей» (в действ. ред.);
- ✓ СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные» (в действ. ред.);
- ✓ СП 118.13330 «Общественные здания и сооружения» (в действ. ред.);
- ✓ СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Министерства финансов РФ от 05.11.2015 №171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» (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.);
- ✓ Приказ от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в действ. ред.);
- ✓ Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 № 29;
- ✓ Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 26.06.2025 №78.

Проект выполнен с использованием топографической подосновы 1:500, в электронном виде с использованием AutoCAD.

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

## 2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория проекта межевания территории расположена на муниципального образования «Город Батайск», в границах «Центральной части города Батайска», границы которой закреплены в Нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (далее – НГП).

Территория проекта межевания полностью расположена в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2), ограниченной с:

- ✓ севера – территория ул. Рабочая;
- ✓ запада – территория ул. Куйбышева;
- ✓ юга – границей земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009;
- ✓ востока – границами земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:4009, 61:46:0011301:2042, 61:46:0011301:3460, 61:46:0011301:3461.

Согласно материалам Генерального плана городского округа «Город Батайск» (далее – Генеральный план) территория проекта межевания территории расположена в границах

					028-25-ПМ-2	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

функциональных зон: «зона смешанной и общественно-деловой застройки»; «зона специализированной общественной застройки»; «коммунально-складская зона».

Границы проекта планировки территории и проекта межевания территории совпадают.

Положениями о территориальном планировании Генерального плана для функциональной зоны «зона смешанной и общественно-деловой застройки», относящейся к жилым зонам, установлены следующие параметры:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
<b>Жилые зоны</b>		
<b>701010200</b>	<b>Зона смешанной и общественно-деловой застройки</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 м<sup>2</sup>.</p> <p>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.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка</p>

		городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»
--	--	--

Положениями о территориальном планировании Генерального плана для функциональной зоны «зона специализированной общественной застройки», относящейся к общественно-деловым зонам, установлены следующие параметры:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
<b>Общественно-деловые зоны</b>		
<b>701010302</b>	<b>Зона специализированной общественной застройки</b>	<p>Предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Согласно п. 6 ст. 85 Земельного кодекса РФ: общественная зона – территория, предназначенная для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами.</p> <p>Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.</p> <p>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»</p>

Положениями о территориальном планировании Генерального плана для функциональной зоны «коммунально-складская зона», относящейся к производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур, установлены следующие параметры:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
<b>Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур</b>		
<b>701010402</b>	<b>Коммунально-складская зона</b>	<p>Предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с соответствующими санитарно-защитными зонами.</p> <p>При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на Территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов,</p>

									Лист
									8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	028-25-ПМ-2				

		<p>учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.</p> <p>Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий.</p> <p>Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:</p> <p>до 300 м – 60%;</p> <p>от 300 до 1000 м – 50%;</p> <p>от 1000 до 3000 м – 40%;</p> <p>свыше 3000 м – 20%.</p> <p>В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.</p> <p>Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.</p> <p>Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.</p> <p>Минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов, объектов, расположенных в коммунально-складских зонах рекомендуется принимать в соответствии с приложением В СП 18.13330.2011.</p> <p>Санитарно-защитные зоны производственных объектов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Противопожарные расстояния в соответствии с СП 4.13130.2013.</p> <p>Размещение подразделений пожарной охраны в соответствии с СП 11.13130.2009, СП 18.13330.2011.</p> <p>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, НПП Городского округа «Город Батайск»</p>				
<p>Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (далее – ПЗЗ) территория проекта межевания территории расположена в границах территориальной зоны «зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2).</p> <p>Зона Д.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации <u>в равной мере объектов жилой застройки</u>, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.</p>						
					028-25-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9



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 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
3.2.3 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
3.5.1 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
3.6.1 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 смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
3.9.2 Проведение научных	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для	Не установлены



исследований	проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 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)	
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
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
11.1 Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не установлены
Изм.	Лист	№ докум.
Подпись	Дата	
028-25-ПМ-2		Лист
		11

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		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха;
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.7.1 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

					028-25-ПМ-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
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
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.4.1 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
3.5.2 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
3.7 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
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3.Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	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
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых	Не установлены

					028-25-ПМ-2	Лист 13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

	дворцов, ипподромов)	
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
6.3 Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены
11.2 Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	Не установлены
11.3 Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не установлены

Для территориальной зоны Д.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
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого		

									Лист
									14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

028-25-ПМ-2

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
	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.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки, %	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		2.5, 2.6	40,0
		3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.7	70,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального	все	1

					028-25-ПМ-2	Лист
						15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
	строительства, м.		
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.5.1, 3.7, 3.9.1, 3.9.2, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.1, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		прочие	не подлежит установлению
6.3	минимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.5.1 (кроме ДОУ)	1,5
		3.5.1 ( ДОУ)	1,6
		прочие	не подлежит установлению
<p>* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.</p> <p>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.</p> <p>** 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.</p> <p>***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.</p> <p>****В условиях существующей застройки, а также 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.</p> <p>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).</p>			
<p>Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительства города Батайск от 27.01.2024 №51.16/141 территория проекта межевания территории ранее не включалась в границы разработанной и утвержденной документации по планировке территории, красные линии не устанавливались.</p> <p>Территория проекта межевания территории сформирована существующими объектами иного назначения и социальной инфраструктуры, с вкраплением единственного объекта жилого назначения, не подлежащими демонтажу, и существующими объектами производственного назначения, расположенными в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, подлежащими демонтажу. Рельеф территории имеет уклон с юго-запада на северо-восток.</p> <p>Территория проекта межевания территории включает земельные участки с кадастровыми номерами: 61:46:0011301:104, 61:46:0011301:541, 61:46:0011301:284, 61:46:0011301:571, 61:46:0011301:2247, 61:46:0011301:49, 61:46:0011301:226, 61:46:0011301:85, 61:46:0011301:2058, 61:46:0000000:3574, 61:46:0011301:84, 61:46:0011301:618, 61:46:0011301:680, 61:46:0011301:661, 61:46:0011301:1984, 61:46:0011301:658, 61:46:0011301:234, 61:46:0011301:694, 61:46:0011301:2063, 61:46:0011301:1939, 61:46:0011301:615, 61:46:0011301:614, и земли кадастровых кварталов с учетным номером 61:46:0011301, государственная собственность на которые не разграничена, не подлежащие межеванию, и земельный участок с кадастровым</p>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
			Дата
			028-25-ПМ-2
			Лист
			16



номером 61:46:0011301:272, подлежащий межеванию в части изменения вида разрешенного использования.

Площадь территории проекта межевания территории составляет 3,15 га.

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

- ✓ приаэродромные территории: аэродромы Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1280);
- ✓ охранные зоны инженерных сетей, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.530);
- ✓ территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

На территорию проекта межевания территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

- ✓ санитарные разрывы (предварительные, на основании планируемых расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению);
- ✓ санитарные разрывы до нормируемых объектов (предварительные, не установленные);
- ✓ санитарные разрывы (предварительные, на основании расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению);
- ✓ охранный зона от сооружения электросетевого хозяйства (предварительные, не установленные).

Территории проекта межевания территории расположена вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства), объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения отсутствуют.

### 2.3. Обоснование принятых решений

На основании проектных решений, предложенных в материалах по обоснованию проекта планировки территории, в проекте межевания территории отражены: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы изменяемых земельных участков; форма собственности существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН; зоны с особыми условиями использования территории.

В рамках проекта планировки территории, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 предусмотрено размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (объектами обслуживания жилой застройки) и автостоянкой.

Планировочная организация территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 выполнена с учетом: конфигурации земельного участка, местоположения существующей застройки, предельных параметров разрешенного строительства, установленных в градостроительном регламенте территориальной зоны Д.2 для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6, санитарных и противопожарных требований.

В целях реализации планируемой застройки в рамках проекта межевания территории предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272 с «Под производственные здания» на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)».

Градостроительным регламентом территориальной зоны Д.2 для вида разрешенного использования с кодом 2.6 предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.

В ст. 13 НПП для многоквартирной жилой застройки установлены значения удельного показателя земельной доли (части земельного участка), приходящейся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений в зависимости от значения показателя жилищной обеспеченности.

					028-25-ПМ-2	Лист
						17
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно ст. 13 НГП нормативный размер земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома, определяется в зависимости от площади земельного участка, непосредственно занятого жилым зданием, и площади прилегающих территорий, необходимых для обеспечения эксплуатации (функционирования) жилого здания и рассчитывается в соответствии с формулой:

$$S_{\text{норм}} = S * Y$$

где  $S_{\text{норм}}$  – нормативный размер земельного участка,  $\text{м}^2$ ;

$S$  – общая площадь жилых помещений в жилом здании,  $\text{м}^2$ ;

$Y$  – удельный показатель земельной доли (части земельного участка).

Согласно НГП, общая площадь жилого помещения – сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь жилых помещений планируемого объекта жилого назначения –  $15954 \text{ м}^2$

Количество наземных этажей – 22 этажа

Жилищная обеспеченность –  $40 \text{ м}^2/\text{чел}$

Удельный показатель земельной доли - 0,14

$$S_{\text{норм}} = 15954 * 0,14 = 2233,56 \text{ м}^2 (0,2234 \text{ га})$$

$$S_{\text{факт}} = 6174 \text{ м}^2 (0,6174 \text{ га})$$

Функциональное использование сверхнормативной площади земельного участка возможно в целях эксплуатации жилого здания, объектов обслуживания жилой застройки. Сверхнормативная площадь земельного участка рассчитывается в соответствии с формулой:

$$S_{\text{сверхнорм}} = S_{\text{факт}} - S_{\text{норм}}$$

где  $S_{\text{сверхнорм}}$  – сверхнормативная площадь земельного участка,  $\text{м}^2$ ;

$S_{\text{факт}}$  – фактический размер земельного участка,  $\text{м}^2$ ;

$S_{\text{норм}}$  – нормативный размер земельного участка,  $\text{м}^2$ ;

$$S_{\text{сверхнорм}} = 6174 - 2233,56 = 3940,44 (0,3940 \text{ га})$$

Из изложенного следует, что размеры изменяемого земельного участка, в том числе его площадь, соответствуют требованиям НГП и градостроительного регламента территориальной зоны Д.2, установленного для вида разрешенного использования с кодом 2.6.

#### **2.4. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов**

НГП установлены требования и рекомендации по установлению линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Согласно НГП регламентированы отступы:

- от зданий отдельно стоящих зданий дошкольных образовательных организаций до красных линий магистральных улиц;
- от территории дошкольных образовательных организаций, размещаемых во встроенных, пристроенных или встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома до красных линий магистральных улиц;
- от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей при размещении пожарного депо.

Согласно ПЗЗ градостроительным регламентом территориальной зоны Д.2 регламентированы отступы от красной линии улиц и проездов до объектов с видами разрешенного использования 2.1, 2.3.

В границах проекта межевания территории не предусмотрено размещение вышеуказанных объектов капитального строительства, и соответственно, не предусмотрено установление отступов от устанавливаемых красных линий.

					028-25-ПМ-2	Лист 18
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



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

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

Согласно ст. 39.23 Земельного кодекса Российской Федерации основанием для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, является: размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка; проведение изыскательских работ; осуществление пользования недрами.

Согласно ст. статьям 39\_37 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель, в том числе, в следующих целях:

1) **строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей**, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо **необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения**, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается установление публичного сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 и 2 статьи 39\_37 настоящего Кодекса, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для:

1) подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений, реконструкции, капитального ремонта их частей;

3) размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

Согласно ст. 39\_41 п.6 границы **публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39\_37, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов**, а в случае, если для размещения инженерных сооружений, автомобильных дорог, железнодорожных путей разработка документации по планировке территории не требуется, в пределах, не превышающих размеров соответствующих охранных зон. Границы публичного сервитута могут устанавливаться в пределах, превышающих размеры соответствующих охранных зон, в соответствии с расчетами, содержащимися в проектной документации линейного объекта, в случае, если размещение неотъемлемых технологических частей указанного линейного объекта на условиях публичного сервитута осуществляется за пределами границ таких охранных зон.

В документации по планировке территории не предусмотрено установление публичных сервитутов.

					028-25-ПМ-2	Лист
						19
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

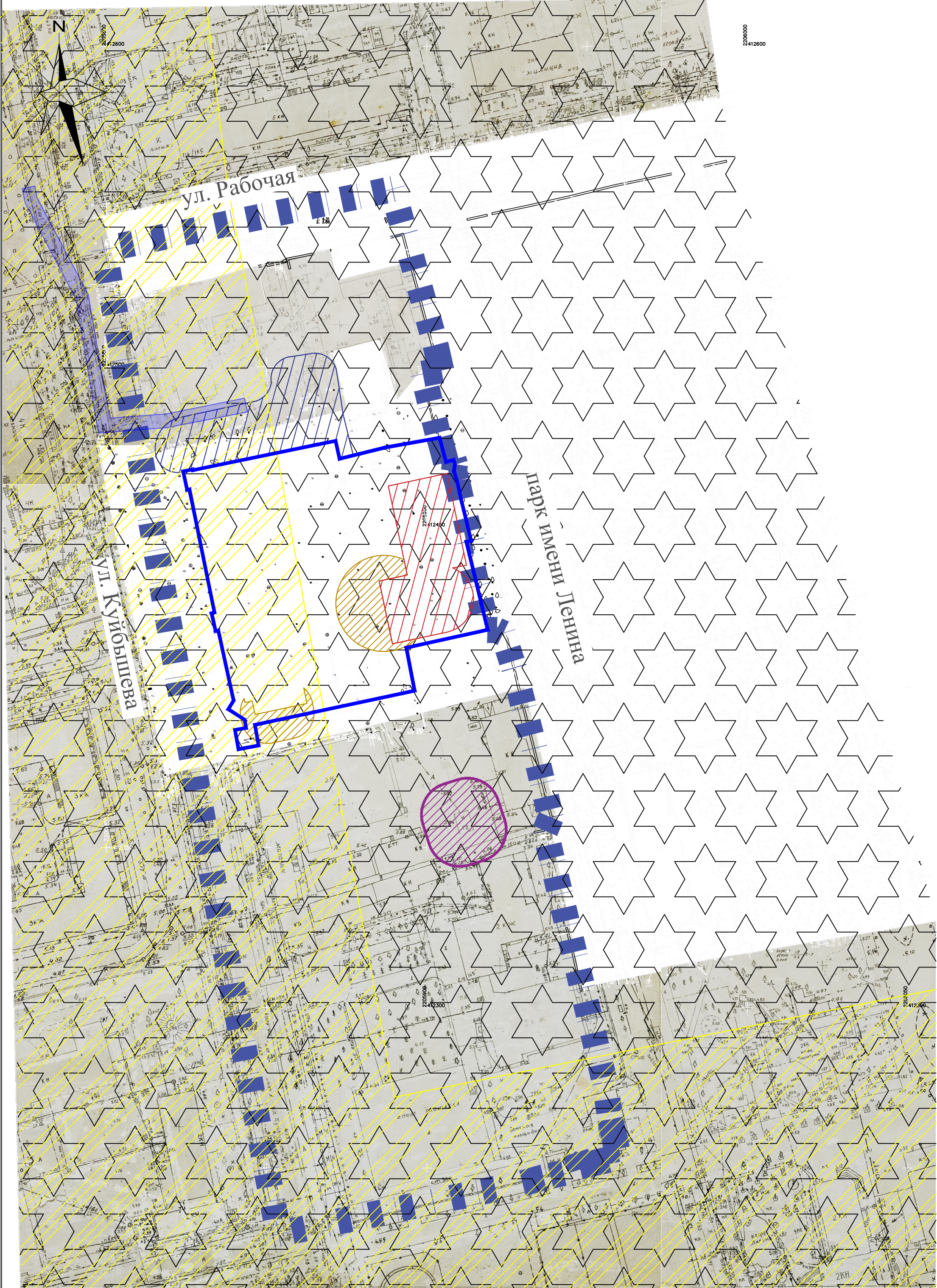
**3.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖИ**

					<b>028-25-ПМ-2.ГР</b>	Лист
						20
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		









УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта межевания территории
- охранные зоны инженерных сетей, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.530)
- территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
- санитарные разрывы (предварительные, на основании планируемых расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению)
- санитарные разрывы до нормируемых объектов (предварительные, не установленные)
- санитарные разрывы (предварительные, на основании расчетов рассеивания, не установленные, в том числе, планируемые к установлению)
- приаэродромные территории: аэродромы Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1280)
- охранная зона от сооружения электросетевого хозяйства (предварительные, не установленные)

1.В границах проекта межевания территории границы объектов культурного наследия отсутствуют.

						028-25-ПМ-2						
						Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Д.2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46-0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов	
Проверил	Жабина								ПМ	2		
Выполнил	Жабина											
						Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия М 1:1000			ИП ЖАБИНА А. В.			
Н.контроль	Жабина											