

Градостроительный план земельного участка N

РФ | 61 | 2 - 02 - 1 | 00 - 202-3 | 0154

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании  
Заявления от ООО Специализированный Застройщик «СтройГарант2» №51.16/1157 от 03.07.2023

(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	411953,42	2204314,29
2	411961,01	2204350,65
3	414891,51	2204376,65
4	411875,79	2204381,19
5	411810,4	2204394,74
6	411805,52	2204379,27
7	411813,58	2204348,32
8	411830,75	2204327,48
9	411848,38	2204334,85

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

61:46:0010501:853

Площадь земельного участка

7299м<sup>2</sup>

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах

капитального строительства

В границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют. 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

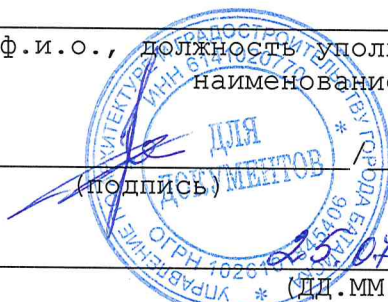
Постановление Администрации города Батайска от 27.11.2018 № 387 (с изменениями от 28.10.2022 № 554)

(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 Зейналов Рустам Талыбович,  
И.о. начальника Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска -  
-главного архитектора, Управление по архитектуре и градостроительству города  
Батайска.

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

М.П.  
(при наличии)



Р.Т. Зейналов /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

25.07.2023г  
(ДД.ММ.ГГГГ)

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

1: 1000 \_\_\_\_\_, имеющейся в ИСОГД города Батайска

(дата, наименование организации,  
подготовившей топографическую основу)

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

21.07.2023 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.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными 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 27.07.2022 № 225 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

1. Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

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

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код и наименование вида разрешённого использования</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
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
2.5 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
2.6 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	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и

	составляет более 15% от общей площади дома	площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
2.7 Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	Не установлены
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
3.2.4 Общежития питание	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 <u>кодом 4.7</u>	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,	Размещение объектов капитального	Не

начальное и среднее общее образование	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	установлены
3.8.1 Государственное управление (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	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
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест	Не установлены

	общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 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	Не установлены

	нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	
<b>Условно разрешённые виды использования</b>		
<b>Код и наименование вида разрешённого использования</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
2.1. Для индивидуального жилищного строительства (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	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
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
2.7.1 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 <u>кодом 4.9</u>	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены

предоставление коммунальных услуг		
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	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
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	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
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 3.7.1 - 3.7.2</u>	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	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
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	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
4.9.1.1. 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
5.1.4 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 <u>3.1.1</u> , <u>3.2.3</u>	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		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, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели	
Длина, м	Ширина, м						
1	2	3	4	5	6	7	8
-	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.-(2.1) 4***, прочие: не подлежит	максимальная площадь земельного участка, кв.м-(2.1,2.3)1000*; прочие: не подлежит	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	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.-(2.1, 2.3)20,0; прочие- не подлежит	2.1,2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4-60,0; 3.5.1 (детские дошкольные учреждения)50,0; (3.4.1, 2.5, 2.6) 40,0; прочие- не	-	максимальная этажность-(2.1.1)4; (2.1,2.3)3,0; (2.5) 8,0; прочие- не подлежит
							установлению; максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам

<p>установлению; максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.- все: не подлежит установлению;</p>	<p>(2.1) 400 кв.м**, для (2.3)200 каждого блока, прочие- не подлежит установлению;</p>	<p>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) и зданий, сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования- 1,0; прочие- не подлежит установлению;</p>	<p>установлению; максимальная высота зданий и сооружений, к отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, (2.1,2.3)м.-5; прочие- 8,0;</p>	<p>подлежит установлению; Минимальный процент застройки, %- (2.7.1)40,0; (4.1, 4.7)40,0; (4.4)30,0; прочие- не подлежит установлению;</p>	<p>разрешённого использования объектов капитального строительства, м- 1; минимальный процент озеленения- (2.1,2.3) 25; 3.5.1 (кроме объектов дошкольного образования) (5.1.2, 5.1.3, 5.1.4)40,0; (3.2.1, 3.4.2)60,0; 3.5.1 (объекты дошкольного образования)50,0; (2.1,2.5, 2.6,3.2.4) в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил; (3.2.3, 3.4.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 8.3)15,0; прочие- не подлежит установлению; максимальная высота ограждения земельных участков, м.-</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 27.07.2022 №225).

1. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 Правил.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил



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 не 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 земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования	Основные 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
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», Ростов-на-Дону «Северный» (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 7299м<sup>2</sup>.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории- санитарно-защитной зоне, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 года № 91 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории- зоне подтопления и зоне затопления, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 года № 225 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5948м<sup>2</sup> и 1м<sup>2</sup> соответственно.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранной зоне объектов электросетевого хозяйства. Ограничение прав на земельный участок предусмотрены статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1684 м<sup>2</sup>.

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», Ростов-на-Дону «Северный»	1	411953,42	2204314,29
	2	411961,01	2204350,65
	3	414891,51	2204376,65
	4	411875,79	2204381,19
	5	411810,4	2204394,74
	6	411805,52	2204379,27
	7	411813,58	2204348,32
	8	411830,75	2204327,48

	9	411848,38	2204334,85
<i>Зона подтопления</i>	1	411953,42	2204314,29
	2	411960,66	2204348,98
	3	411960,41	2204350,88
	4	411891,51	2204376,65
	5	411875,79	2204381,19
	6	411856,56	2204385,17
	7	411851,69	2204365,7
	8	411840,43	2204358,42
	9	411820,57	2204360,41
	10	411809,17	2204365,24
	11	411813,58	2204348,32
	12	411830,75	2204327,48
	13	411848,38	2204334,85
<i>Зона затопления</i>	1	411960,66	2204348,98
	2	411961,01	2204350,65
	3	411960,41	2204350,88
<i>Охранная зона объектов электросетевого хозяйства</i>	1	411959,98	2204345,71
	2	411961,01	2204350,65
	3	411891,51	2204376,65
	4	411875,79	2204381,19
	5	411836,59	2204389,31
	6	411808,96	2204390,16
	7	411807,54	2204385,67
	8	411818,64	2204342,18
	9	411830,75	2204327,48
	10	411837,94	2204330,49
	11	411830,41	2204340,57
	12	411820,65	2204378,79
	13	411874	2204377,16
<i>Охранная зона объектов электросетевого хозяйства</i>	1	411959,93	2204345,46
	2	411961,01	2204350,65
	3	411891,51	2204376,65
	4	411875,79	2204381,19
	5	411830,86	2204390,5
	6	411809,4	2204391,57
	7	411807,99	2204387,11
	8	411818,87	2204341,9
	9	411830,75	2204327,48
	10	411838,1	2204330,55
	11	411830,37	2204341,1
	12	411821,02	2204379,98
	13	411873,39	2204377,36
	14	411924,95	2204358,63

7. Информация о границах публичных сервитутов \_\_-

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 АО «Ростовводоканал» № 355 от 12.07.2023;

ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» № 07-19/731 от 11.07.2023

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»

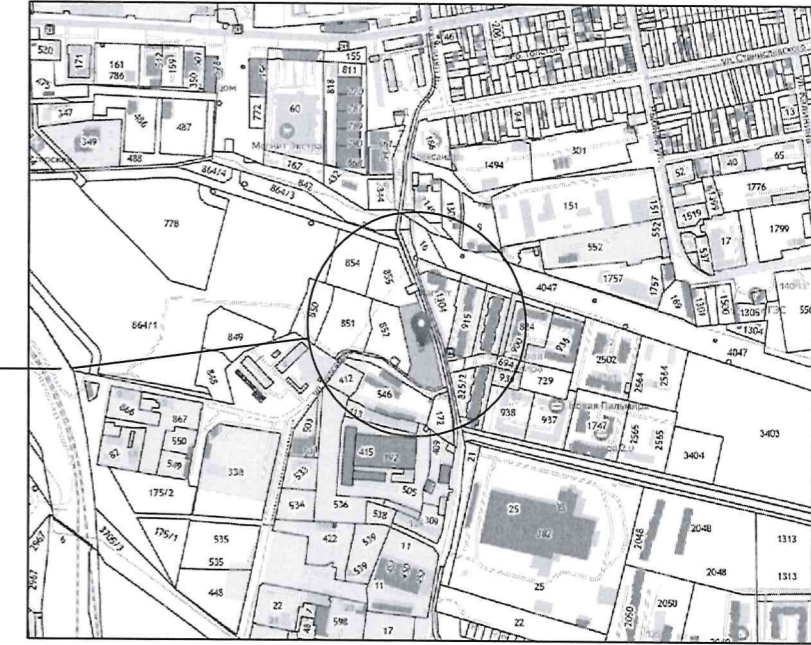
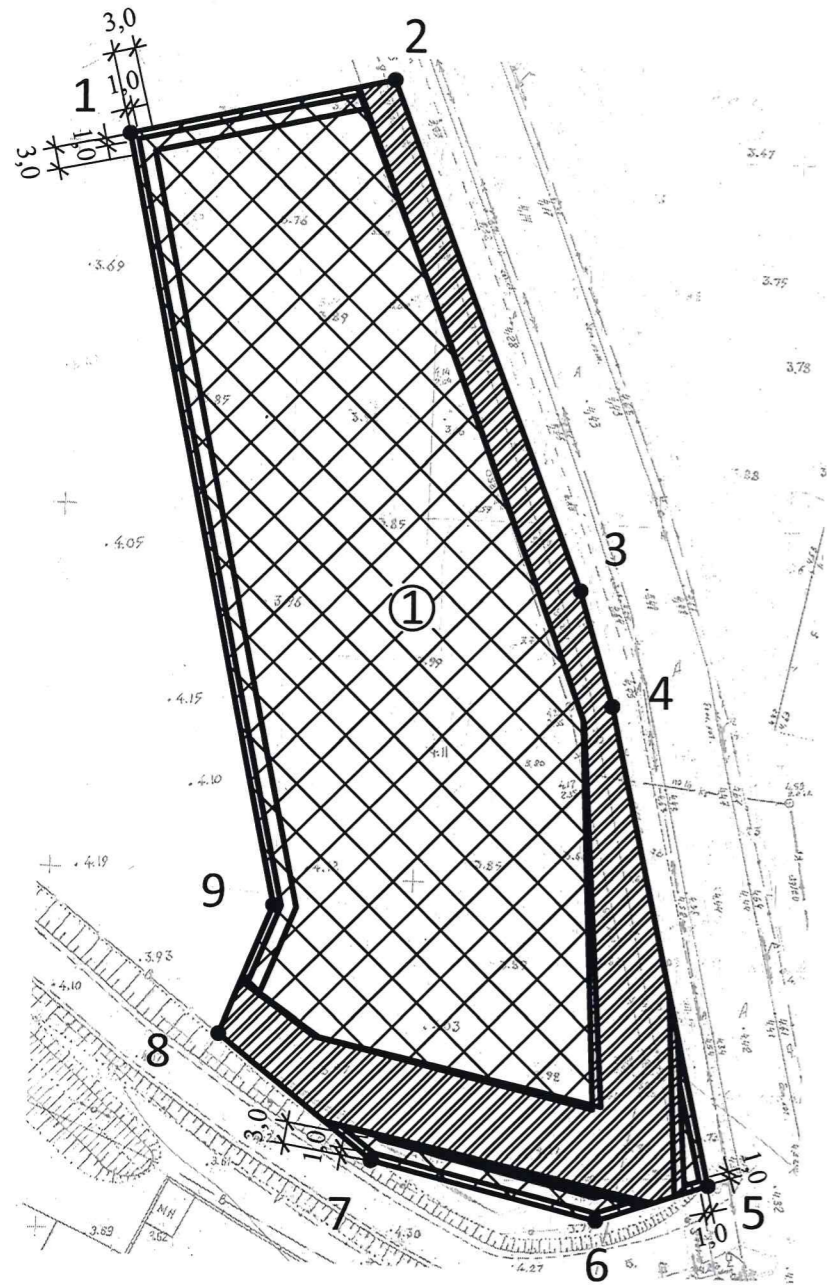
11. Информация о красных линиях: согласно проекту планировки и проекту межевания территории земельного участка по ул. 1-й Пятилетки, утвержденному постановлением Администрации города Батайска от 27.11.2018 № 387 (с изменениями от 28.10.2022 № 554)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	411961,01	2204350,65
2	414891,51	2204376,65
3	411875,79	2204381,19
4	411810,4	2204394,74
5	411805,52	2204379,27
6	411813,58	2204348,32
7	411830,75	2204327,48

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

# Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:1000

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



Адрес:  
Российская Федерация,  
Ростовская область, г. Батайск,  
ул. Булгакова, 11

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе М 1:500, имеющейся в ИСОГД города Батайска.  
Красные линии установлены согласно проекту планировки и проекту межевания территории земельного участка по ул. 1-й Пятилетки, утвержденному постановлением Администрации города Батайска от 27.11.2018 № 387 (с изменениями от 28.10.2022 № 554).

Параметры разрешенного строительства и ограничения в использовании земельного участка определены градостроительным регламентом зоны Ж.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", принятыми Решением Батайской городской Думы от 07.07. 2022года № 225.  
Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск", "Ростов-Северный", (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 территории, составляет 7299кв.м.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории- санитарно-защитной зоне, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 года № 91 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» .

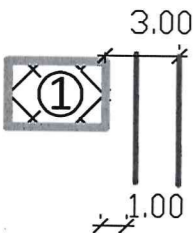
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории- зоне подтопления и зоне затопления, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 года № 225 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» , площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5948 м2 и 1 м2 соответственно.

Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка № РФ 61 2-02-1 00-202-3 0154

### 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, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных,противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охранных зон коммуникаций.



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



Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

Площадь земельного участка - 7299кв.м.

№	X	Y
1	411953,42	2204314,29
2	411961,01	2204350,65
3	411891,51	2204376,65
4	411875,79	2204381,19
5	411810,4	2204394,74
6	411805,52	2204379,27
7	411813,58	2204348,32
8	411830,75	2204327,48
9	411848,38	2204334,85

Чертеж градостроительного плана земельного участка					
Ж.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Подготовил	Легкодимова В.А.				
КН: 61:46:0010501:853 Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова, 11					Стадия Лист Листов
Чертеж градостроительного плана выполнен в масштабе 1:1000.					1 2
Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска					

Координаты характерных точек границ  
охранной зоны объектов электросетевого хозяйства №1

№	X	Y
1	411959,98	2204345,71
2	411961,01	2204350,65
3	411891,51	2204376,65
4	411875,79	2204381,19
5	411836,59	2204389,31
6	411808,96	2204390,16
7	411807,54	2204385,67
8	411818,64	2204342,18
9	411830,75	2204327,48
10	411837,94	2204330,49
11	411830,41	2204340,57
12	411820,65	2204378,79
13	411874	2204377,16

Координаты характерных точек границ  
охранной зоны объектов электросетевого хозяйства №2

№	X	Y
1	411959,93	2204345,46
2	411961,01	2204350,65
3	411891,51	2204376,65
4	411875,79	2204381,19
5	411830,86	2204390,5
6	411809,4	2204391,57
7	411807,99	2204387,11
8	411818,87	2204341,9
9	411830,75	2204327,48
10	411838,1	2204330,55
11	411830,37	2204341,1
12	411821,02	2204379,98
13	411873,39	2204377,36
14	411924,95	2204358,63

Координаты характерных точек границ  
зоны подтопления

№	X	Y
1	411953,42	2204314,29
2	411960,66	2204348,98
3	411960,41	2204350,88
4	411891,51	2204376,65
5	411875,79	2204381,19
6	411856,56	2204385,17
7	411851,69	2204365,7
8	411840,43	2204358,42
9	411820,57	2204360,41
10	411809,17	2204365,24
11	411813,58	2204348,32
12	411830,75	2204327,48
13	411848,38	2204334,85

Координаты характерных точек границ  
зоны затопления

№	X	Y
1	411960,66	2204348,98
2	411961,01	2204350,65
3	411960,41	2204350,88

						Чертеж градостроительного плана земельного участка		
						Ж.З Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
КН: 61:46:0010501:853 Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова, 11						Стадия	Лист	Листов
							2	2
Подготовил Легкодимова В.А.						Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска		
Чертеж градостроительного плана М 1:1000.								