



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 3

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ростов-на-Дону
2024



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Договор № 30-05/23
от 30 мая 2023 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 3

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор

Т.Г. Морозова

**СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
1.1	Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
2.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2 000
2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
2.5	Варианты планировочных решений и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:2 000
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
2.7	Предложения по размещению сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	1:2 000
Том 3. Основная часть проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Основная текстовая часть проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
3.1	Чертёж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
4.1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	1:2 000

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочные решения и компьютерная графика, межевание	Начальник управления градостроительной деятельностью	Н.Л. Хозяинова
	Начальник ОТГП	Н.В. Исмаилова
	Главный архитектор проекта	Я.М. Варшавская
Инженерно-транспортная инфраструктура	Главный инженер	Н.Б. Смирнов
	Начальник ОТиИИ	Д.С. Кеда
	Главный инженер проекта	А.Е. Дорошенко
Инженерная подготовка территории	Руководитель группы Ведущий архитектор	Н.Ю. Зинченко М.В. Костенко

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
РАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	6
1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
1.2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ.....	7
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
2.1. КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ К ТОЧНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ, УСТАНОВЛЕННЫХ В СООТВЕТСТВИИ С НАСТОЯЩИМ КОДЕКСОМ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.....	9
РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЛИНИЙ ОТСТУПА.....	10
3.1. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	10
3.2. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНОЙ ЛИНИИ.....	10
ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1 ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ: ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ И СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТ ДОПУСТИМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

№ п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории	га	29,02	

2.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе: образуемые земельные участки: - зон коммунальной инфраструктуры (:1232); - зон курортной и санаторной деятельности (:3У1)	га га га	4,15 1,00 3,15	
3.	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: - существующие земельные участки (26:30:100102:1233,26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236)	га га	24,87 24,87	

1.2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка (код вида разрешенного использования земельного участка)	Площадь земельного участка, <u>нормативная</u> фактическая (в том числе площадь сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6
Зоны коммунальной инфраструктуры					

1.	26:30:100102:1232 (сохраняется в измененных границах)	1.2/1	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	— 1,0052	Образование в соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: части земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1232, площадью 1,0052 га Земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1232 <u>сохраняется в измененных границах.</u>
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (коммунальной инфраструктуры)	— 1,0052	
Зоны курортной и санаторной деятельности					
2.	:ЗУ1	1.1/1 - 1.1/8	Санаторная деятельность (9.2.1)	— 3,1495	Образование в соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: части земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1232, площадью 3,1495 га
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (зоны курортной и санаторной деятельности)	— 3,1495	
			Итого	— 4,1547	

**РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ
УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ
ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ,
ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА
НЕДВИЖИМОСТИ**

**2.1. КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В
ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ
В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ К ТОЧНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ, УСТАНОВЛЕННЫХ В
СООТВЕТСТВИИ С НАСТОЯЩИМ КОДЕКСОМ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.**

№ точки	X	Y
1	369342.95	1387786.22
2	369151.79	1388508.96
3	369146.54	1388513.16
4	369142.01	1388517.45
5	369102.43	1388550.8
6	368996.03	1388924.51
7	368976.83	1389002.74
8	368686.26	1388945.5
9	368795.42	1388661.15
10	369019.9	1388168.63
11	369048.56	1388186.73
12	369195.04	1387731.17
1	369342.95	1387786.22
Площадь 290196 кв.м		

РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЛИНИЙ ОТСТУПА

3.1. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образуемый земельный участок
с условным номером **26:30:100102:1232**

№	X	Y
1	369319.02	1387798.63
2	369298.37	1387877.28
3	369181.59	1387838.37
4	369207.71	1387757.21
1	369319.02	1387798.63
Площадь 10052 кв.м		

Образуемый земельный участок
с условным номером **:ЗУ1**

№	X	Y
1	369298.37	1387877.28
2	369236.11	1388114.43
3	369107.80	1388067.71
4	369181.59	1387838.37
1	369298.37	1387877.28
Площадь 31495 кв.м		

3.2. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНОЙ ЛИНИИ Линия отступа №1

№	X	Y
1	369188.18	1387834.24
2	369210.87	1387763.72
3	369313.03	1387801.74
4	369295.14	1387869.88
1	369188.18	1387834.24

Линия отступа №2

№	X	Y
1	369114.03	1388064.66
2	369184.49	1387845.66
3	369292.09	1387881.51
4	369232.67	1388107.86
1	369114.03	1388064.66

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ