



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в кадастровом квартале 61:46:0012501,
в районе земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0012501:399
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



заказчик: Сапач Владимир Александрович

Раздел 2

15-2020-ПМ

2020

			3
Обозначение	Наименование	Примечание	
15-2020-ПМ-С	Состав проектной документации	4	
15-2020-ПМ	Схема территории межевания в кадастровом квартале 61:46:0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:399 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж (М 1 :500)	5	
15-2020-ПМ	Ситуационный план	6	
15-2020-ПМ	Фрагмент публичной кадастровой карты (https://pkk5.rosreestr.ru)	7	
15-2020-ПМ	Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru)	8	
15-2020-ПМ	Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ г.Батайска). Статья 36. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1)	9 10-19	
Прилагаемые документы	1. Постановление Администрации города Батайска №1321 от 18.08.2020 г. 2. Топографический план, выполненный ООО "ЯРДИЗ", принятый в ИСОГД г.Батайска 4.02.2020г. 3. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении) в электронном виде (диск). 4. Уведомление о внесении сведений в ЕГРН от 26 августа 2020 г. № 61-О-1-247/3103/2020-1477.		

Взаминб. №		Подпись и дата															
Инб. № подл.								15-2020-ПМ-С									
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата										
							09.2020	Содержание раздела 2	Стадия	Лист	Листов						
Начальник ОП	Семеренко О.П.				П				1	1							
Разработал	Каланчина Д.Н.				 Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска												
Проверил	Семеренко О.П.																





Инв. № подл.	Изд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №												
Инв. № подл.	Изд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							15-2020-ПМ-С					
				Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата						
		Начальник ОП		Семеренко О.П.		09.2020	Состав проектной документации				Стадия	Лист	Листов		
		Разработал		Каланчина Д.Н.		09.2020					П	1	1		
		Проверил		Семеренко О.П.		09.2020					 Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска				

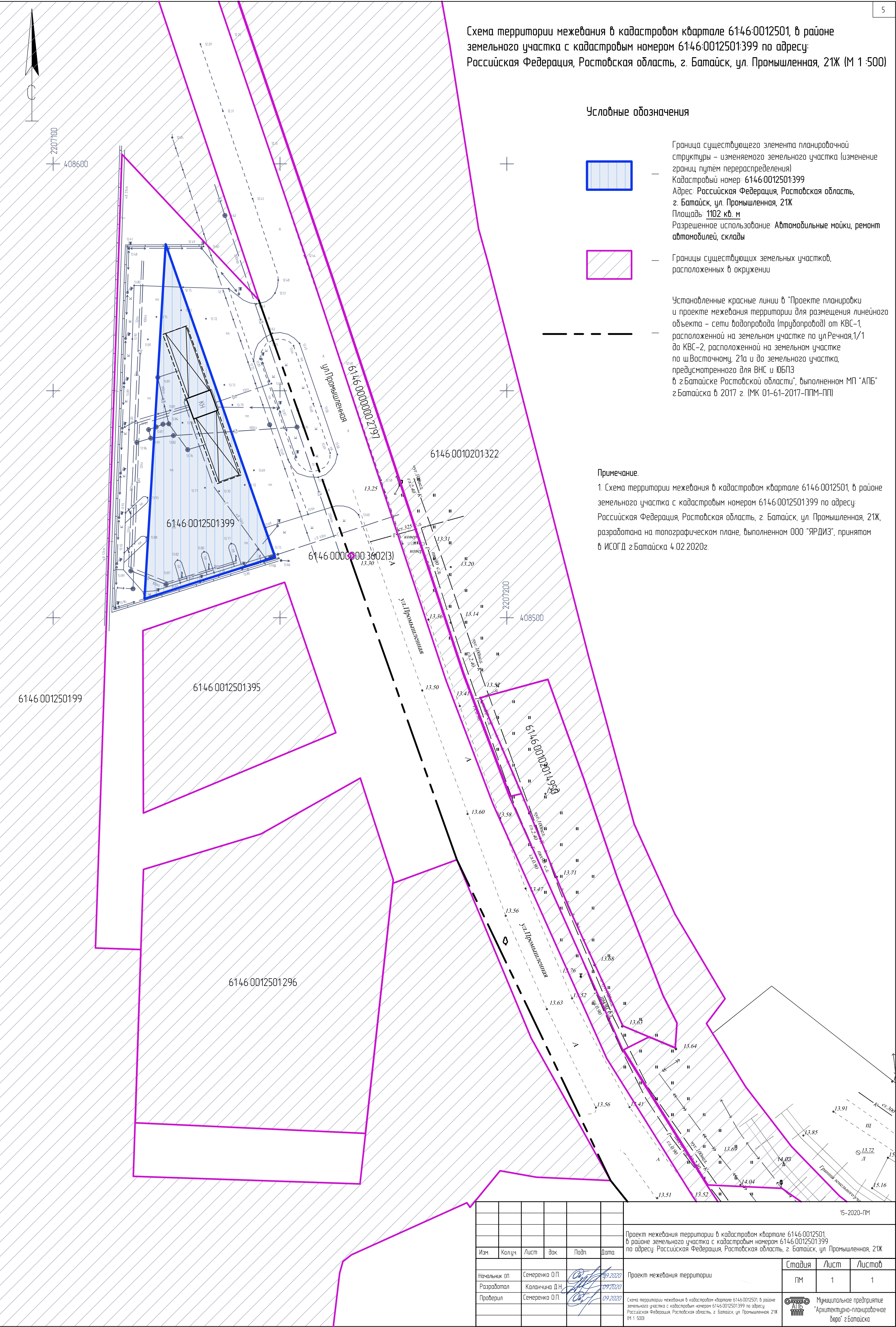
Схема территории межевания в кадастровом квартале 6146-0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 6146-0012501399 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж (М 1 :500)

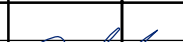



Условные обозначения

- Граница существующего элемента планировочной структуры – изменяемого земельного участка (изменение границ путём перераспределения)
Кадастровый номер: 6146-0012501399
Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж
Площадь: 1102 кв. м
Разрешенное использование: Автомобильные мойки, ремонт автомобилей, склады
- Границы существующих земельных участков, расположенных в окружении
- Установленные красные линии в "Проекте планировки и проекте межевания территории для размещения линейного объекта – сети водопровода (трубопровод) от КВС-1, расположенной на земельном участке по ул.Речная,1/1 до КВС-2, расположенной на земельном участке по ш.Восточному, 21а и до земельного участка, предусмотренного для ВНС и ЮБПЗ в г.Батайске Ростовской области", выполненном МП "АПБ" г.Батайска в 2017 г. (МК 01-61-2017-ППМ-ПП)

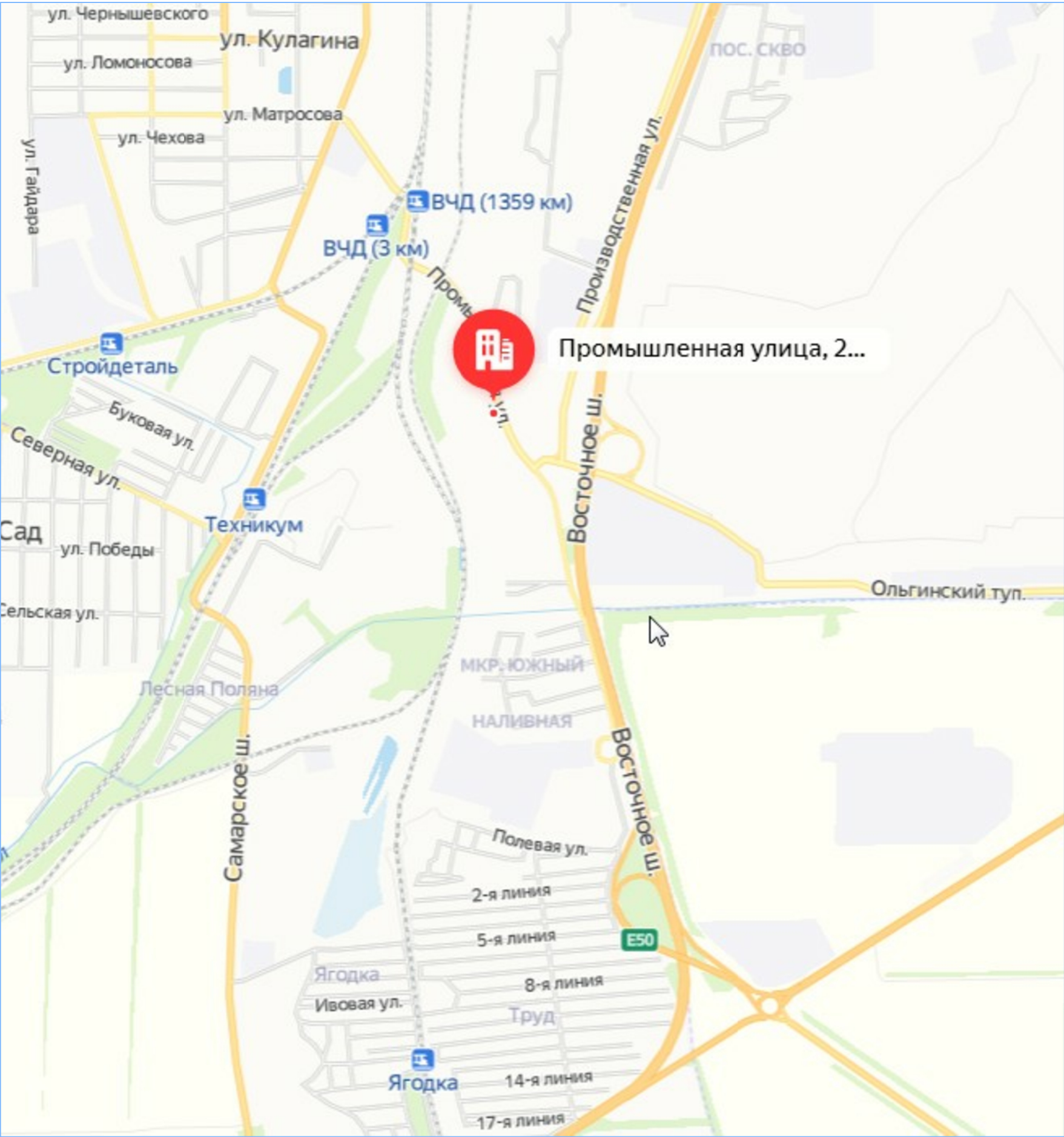
Примечание.
1. Схема территории межевания в кадастровом квартале 6146-0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 6146-0012501399 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж, разработана на топографическом плане, выполненном ООО "ЯРДИЗ", принятом в ИСОГД г.Батайска 4.02.2020г.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам.инд. №



						15-2020-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146-0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 6146-0012501399 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2020		ПМ	1	1
Разработал	Каланчина Д.Н.				09.2020				
Проверил	Семеренко О.П.				09.2020				
						Схема территории межевания в кадастровом квартале 6146-0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 6146-0012501399 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж (М 1 :500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Ситуационный план



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №
--------------	----------------	-------------

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
------	---------	------	------	---------	------

15-2020-ПМ



61:46:0012501:399

Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж

План ЗУ →

План КК →

🔍

☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012501:399
Кадастровый квартал:	61:46:0012501
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 575 942,56 руб.
Дата определения КС:	03.04.2017
Дата внесения сведений о КС:	04.04.2017
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	1 102 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
По документу:	Автомобильные мойки, ремонт автомобилей, склады

Ситуационный план (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



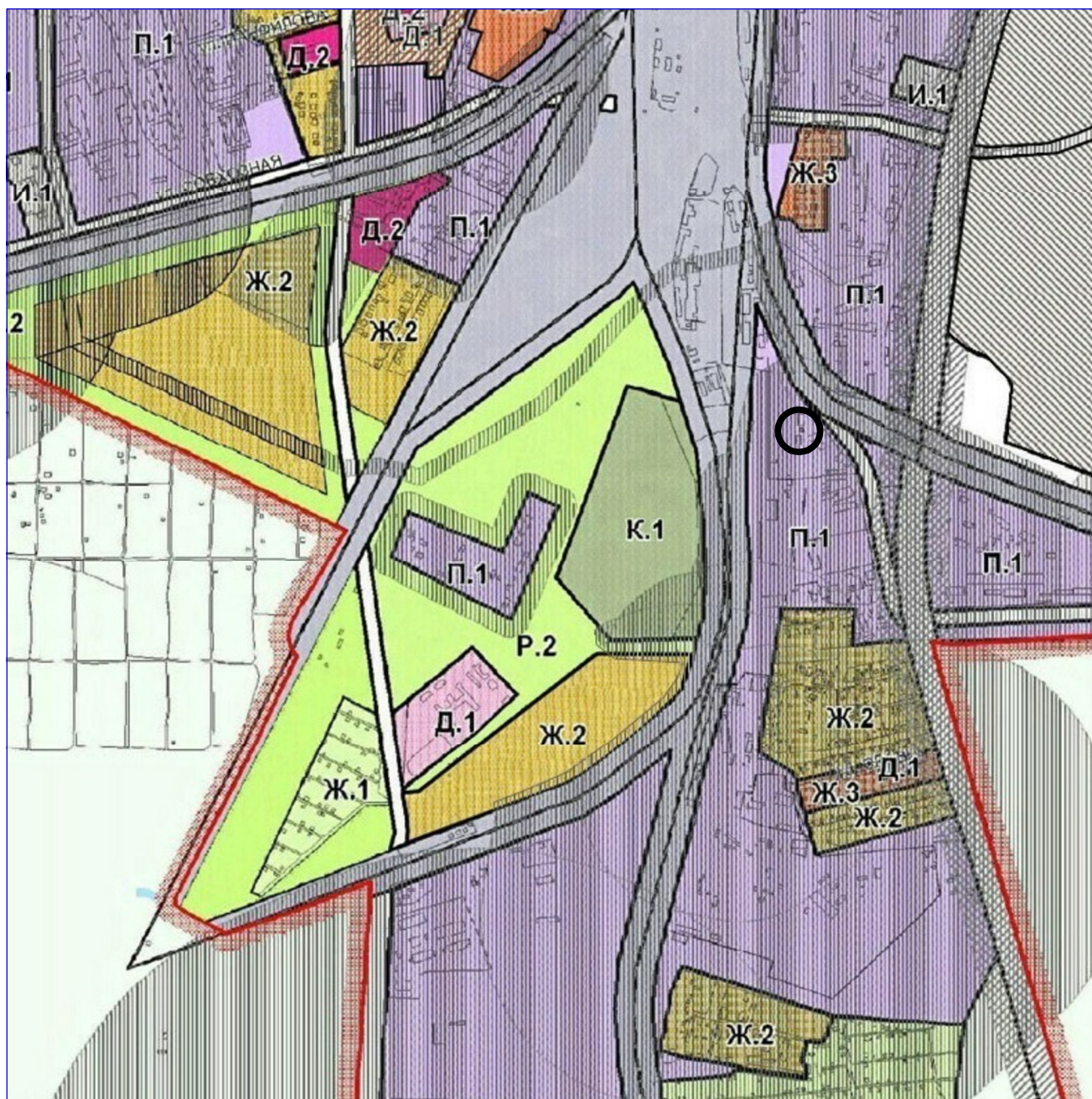
Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. из	Лист	док.	Подпись	Дата

15-2020-ПМ

Лист
3

Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ г.Батайска)



Примечание.

1. Территория межевания в кадастровом квартале 61:46:0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:399 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж расположена в зоне П.1 (Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности).

Зона П.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

2. Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия на территории межевания отсутствуют.

Взаминв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
15-2020-ПМ					Лист
					4

Статья 36. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1)

1. Зона П.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

2. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
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 устанавливается
3.1.2	Административные здания	Здания, предназначенные	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
	организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Здания автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливается
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Здания мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Хозяйственные и складские постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
6.3	Легкая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
		Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие предприятия легкой промышленности	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны
6.4	Пищевая промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
		Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие предприятия пищевой промышленности	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны
6.6	Строительная промышленность	Производственные объекты с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
		Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие предприятия строительной промышленности	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны
6.8	Связь	Объекты капитального строительства, обеспечивающие радиовещание, телевидение, связь внегородского значения	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
6.9	Склады	Здания и сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров	наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для персонала
6.9.1	Складские площадки	Здания и сооружения для временного хранения, распределения и перевалки грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Не устанавливается
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения, придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не устанавливается
9.3	Историко-культурная деятельность	Памятники, мемориалы	Не устанавливается
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов,	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
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	Не устанавливается

3. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.7.1	Хранение автотранспорта	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей	Не устанавливается
3.2.4	Общежития	Здания общежитий	Беседки, сооружения для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.3	Бытовое обслуживание	Мастерские мелкого ремонта, ателье	Не устанавливается
		Химчистки	Не устанавливается
		Прачечные	Не устанавливается
		Бани и сауны	Не устанавливается
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения образовательных организаций высшего профессионального	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны,

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		образования	лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.8.1	Государственное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, организаций, оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.2	Проведение научных исследований	Научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, опытно-конструкторские центры	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.10.2	Приюты для животных	Ветеринарные госпитали	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, здания и сооружения для хранения трупов животных, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Гостиницы и приюты для животных	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.1	Деловое управление	Офисы	Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.2	Объекты торговли	Торговые центры, торговые комплексы	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			посетителей торгового центра, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.4	Магазины	Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала до 5000 кв.м	Не устанавливается
4.6	Общественное питание	Предприятия общественного питания всех типов	Не устанавливается
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.9	Служебные гаражи	Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.	Не устанавливается
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Объекты для организации выставок (ярмарок)	Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Автобусные станции и вокзалы	Не устанавливается
		Транспортно-пересадочные узлы	Не устанавливается
		Перехватывающие парковки	Не устанавливается
		Объекты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		движения	
		Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Не устанавливается
7.5	Трубопроводный транспорт	Объекты трубопроводного транспорта	Не устанавливается
12.2	Специальная деятельность	Пункты сбора вещей для их вторичной переработки	Не устанавливается

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 48 и 49 настоящих Правил.

5. Для зоны П.1 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.	все	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	все	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	все	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
	сооружений, м.		
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	все	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	10,0
4.1	Максимальный процент застройки	6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1	не подлежит установлению
		прочие	70,0
4.2	Минимальный процент застройки	6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1	35,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	все	не подлежит установлению
5.2	минимальный процент озеленения	3.2.4	в соответствии с таблицей 2 статьи 25 настоящих Правил
		3.2.1, 3.4.2	60,0
		3.1.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.2, 3.8.1, 3.9.2, 4.1, 4.2, 4.6, 4.7, 6.3 – 6.6, 6.8, 6.9,	15,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 4.4, 4.6, 4.7	2,0
		прочие	не подлежит установлению