



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайска

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0176.09-2009-6141010549-П-033 ОТ 13.02.2017 Г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ
61:46:0010304
ПО УЛ. ЕЙСКАЯ В ГРАНИЦАХ
ОТ УЛ. МОЛДАВСКАЯ ДО УЛ. М. ГОРЬКОГО
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: Маркова Наталья Викторовна

Раздел 2

75/2021-ПМ

2021



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайск

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0176.09-2009-6141010549-П-033 ОТ 13.02.2017 Г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ
61:46:0010304
ПО УЛ. ЕЙСКАЯ В ГРАНИЦАХ
ОТ УЛ. МОЛДАВСКАЯ ДО УЛ. М. ГОРЬКОГО
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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



Директор МП "АПБ"

А.М. Шепелев

Начальник ОП

О.П. Семеренко

[illegible]

						75/2021-ПМ-С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
							Стадия	Лист
Нач.отдела		Семеренко О.П.					П	1
Архитектор		Шалтупянова С.С.			09.2021			10
							 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
						Состав проектной документации		

Инв. № подл	Взам. Инв. №	Подпись и дата							75/2021-ПМ-С	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
											П	2	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	
			Нач. отдела	Архитектор	Семеренко О.П.	Шалтуянова С.С.		09.2021					



Пояснительная записка

1. Общие данные

Проект межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до М. Горького, относящийся к территориальной зоне Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа в городе Батайске Ростовской области разработан на основании:

- постановления Администрации города Батайска № 968 от 14.05.2021 г. "Подготовка документации по межеванию территории в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького с целью установления красных линий;
- договора №№75, 75/1 на проектные работы;
- предоставленных документов:

- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124221478;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124220185;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124233393;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124225498;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124233861;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124234684;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124234291;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124233965;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124235199;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124235414;
- * кадастровая выписка о земельном участке от 17.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-124220332;

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №						
			75/2021-ПМ-ПЗ					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата
			Нач.отдела	Семеренко О.П.				09.2021
			Архитектор	Шалтуянова С.С.				
			Пояснительная записка					
			Стадия		Лист		Листов	
			П		3			
					Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска			

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектом межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького предусмотрено следующее:

1. Установить красные линии;
2. Выполнить перераспределение изменяемых земельных участков в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией;
3. Установить границы образуемых земельных участков.

Чертеж красных линий выполнен в составе основной части проекта планировки. Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки обязательны для соблюдения.

Территория планировки и межевания расположена в территориальной зоне Ж.2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1–3 этажа) Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1–3 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Виды разрешенного использования вновь образуемых земельных участков в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская, в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького, указаны в соответствии с ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции (утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 25 декабря 2020 г № 43);

Территория межевания в кадастровом квартале 61:46:0010304 в западной части г. Батайска расположена в зоне Ж.2 (зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1–3 этажа).

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

З.У. №1 – Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Молдавская, 273Б кадастровый номер 61:46:0010304:2190, площадью 412.00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

З.У. №2 – Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 96 кадастровый номер 61:46:0010304:327, площадью 886.00 м2, "Для индивидуального жилищного строительства";

З.У. №3 – Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Ейская, 99 кадастровый номер 61:46:0010304:2335, площадью 300.00 м2, "Для эксплуатации жилого дома";

З.У. №4 – Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Ейская, 1-е кадастровый номер 61:46:0010304:2378, площадью 403.00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

З.У. №5 – Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ейская, 103 кадастровый номер 61:46:0010304:2243, площадью 300.00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

З.У. №6 – Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 104 кадастровый номер 61:46:0010304:231, "Для индивидуальной жилой застройки";

З.У. №7 – Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 104-а кадастровый номер 61:46:0010304:165, площадью 805.00 м2, "Для эксплуатации индивидуального жилого дома";

З.У. №8 – Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. М. Горького, земельный участок 740 кадастровый номер 61:46:0010304:2410, площадью 671.00 м2, "Объекты индивидуального жилищного строительства";

Взам. Инв. №	Подпись и дата													
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	75/2021-ПМ-ПЗ	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов		
		Нач.отдела	Семеренко О.П.							П	4			
		Архитектор	Шалтуянова С.С.				09.2021							



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное
бюро" г. Батайска

Земельные участки расположенные в Ростовской области, Азовском районе:

З.У. №9 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, ул. М. Горького, 661/1 кадастровый номер 61:01:0130301:62, площадью 254.00 м2, "Для объектов общественно-делового значения (под общественную застройку)";

З.У. №10 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, 1"а" кадастровый номер 61:01:0130301:65, площадью 300.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

З.У. №11 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, 3"в" кадастровый номер 61:01:0130301:1033, площадью 400.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";



З.У. №12 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, 3"д" кадастровый номер 61:01:0130301:1034, площадью 400.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

З.У. №13 – Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Обильненское сельское поселение, п. Койсуз, пер. Придорожный, 3 "а" кадастровый номер 61:01:0130301:1070, площадью 739.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

З.У. №14 – Российская Федерация, Ростовская область, р-н Азовский, Обильненское сельское поселение, п. Койсуз, пер. Придорожный, 3 кадастровый номер 61:01:0130301:1071, площадью 1294.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

З.У. №15 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, кадастровый номер 61:01:0130301:1016, площадью 1822.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

З.У. №16 – Ростовская обл., р-н Азовский, п. Койсуз, пер. Придорожный, 7 кадастровый номер 61:01:0130301:219, площадью 1532.00 м2, "Для ведения подсобного хозяйства";

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. Инв. №						
			75/2021-ПМ-ПЗ					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата
			Нач.отдела	Семеренко О.П.				
			Архитектор	Шалтуянова С.С.				09.2021
			Пояснительная записка					
					Стадия	Лист	Листов	
					П	5		
					 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска			

3. Целью проекта является:

- установление красных линий;
- обеспечение устойчивого развития территорий;
- перераспределение изменяемых земельных участков в границах территории межевания.

Указанная территория расположена в западной части города Батайска, в территориальной зоне Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа.

2.2. Природные условия:

Место расположения - г. Батайск, Ростовская область

Климатический район - III-B

4. Результаты инженерных изысканий

Проект межевания земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького разработан на:

- топографическом плане, выполненным МП "АПБ" (электронная версия)

5. Схема благоустройства территории и организации движения транспорта

Проект планировки территории не разрабатывался.

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Данные мероприятия должны выполняться и соответствовать ГОСТ Р 22.2.10-2016 "Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок обоснования и учета мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при разработке документов территориального планирования", СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90", Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности в действующей редакции.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

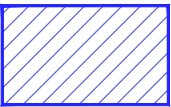
Проектом межевания земельного участка в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького предусмотрено следующее:

- установить красные линии;
- выполнить перераспределение изменяемых земельных участков, расположенных в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с установлением границ вновь образуемых земельных участков;
- установить границы вновь образуемых земельных участков;

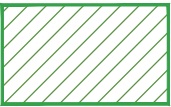
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	75/2021-ПМ-ПЗ			6



Условные обозначения:




- существующие земельные участки по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького

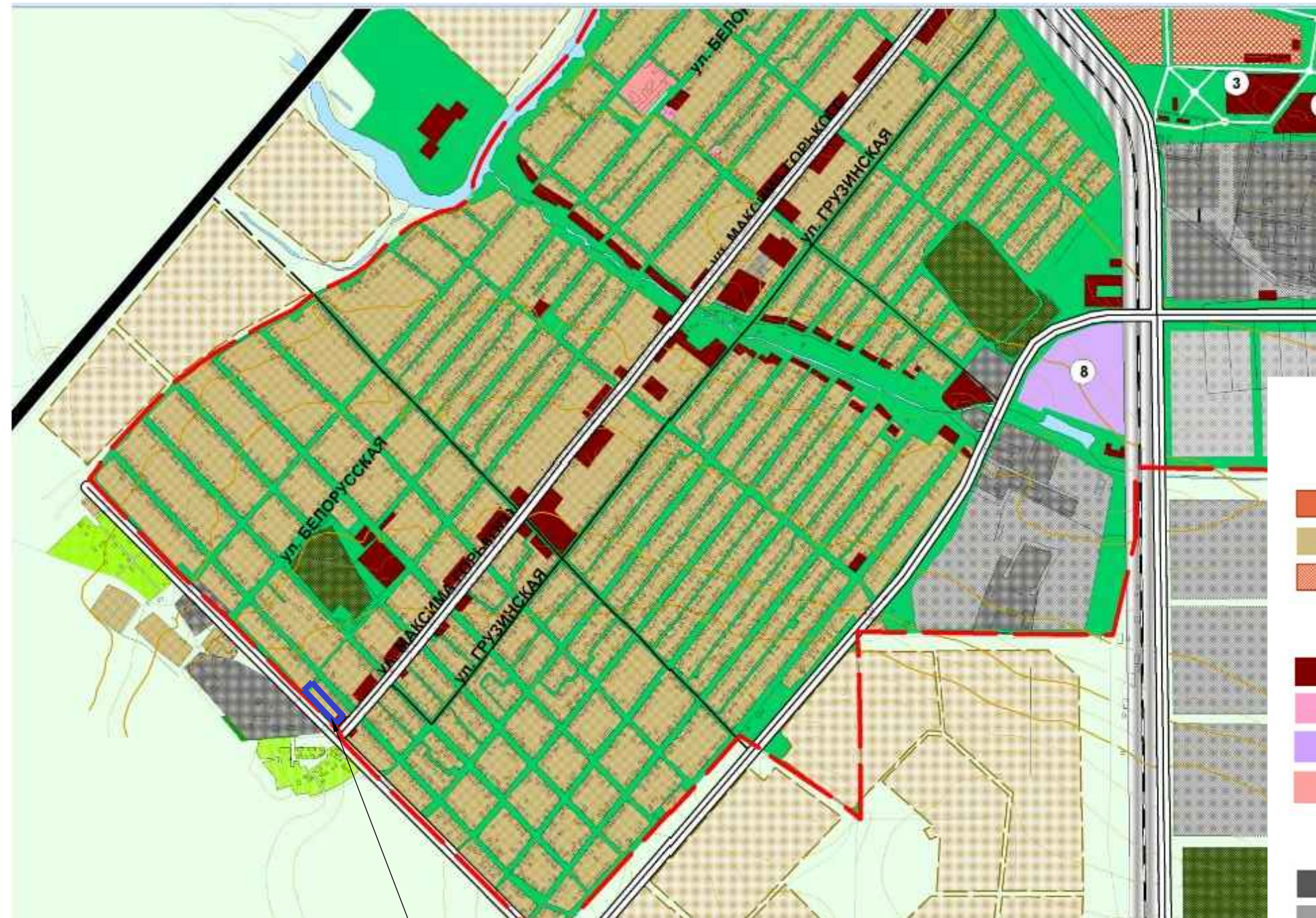


- существующие земельные участки, расположенные в Ростовской области, Азовском районе

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

						75/2021-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146-0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.					Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Шалтуянова С.О.						П	7	
						Ситуационный план (границы существующих земельных участков) публичная кадастровая карта pkk.5.rosreestr.ru		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Фразмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры
Фразмент генерального плана города Батайска (основной чертеж)



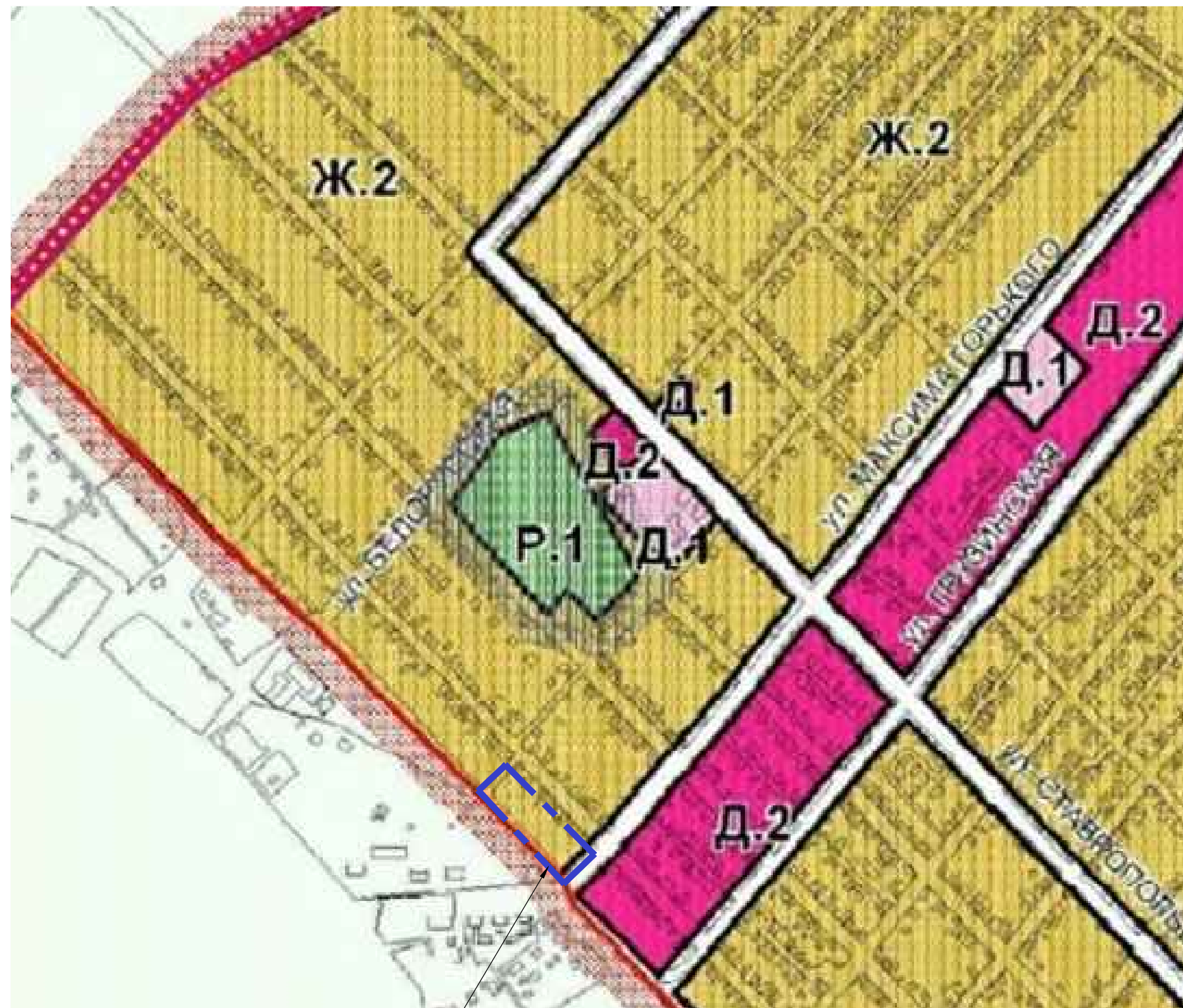
Условные обозначения	
Жилая зона	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
Зона многоэтажной и среднеэтажной застройки	Зона отвода железной дороги
Зона индивидуальной застройки с участками	Гаражи
1-я очередь строительства	Улично-дорожная сеть
Общественно-деловая зона	ЛЭП
Зона общественно-делового и коммерческого назначения	Рекреационная зона
Зона объектов здравоохранения	Зеленые насаждения общего пользования
Зона объектов физкультуры и спорта	Пляж
Зона объектов образования и воспитания	Зона сельскохозяйственного назначения
Производственная зона	Садовые и дачные участки
Зона промышленных предприятий	Зона специального назначения
Коммунально-складские территории	Кладбище
Зона проектируемых промышленных предприятий	Санитарные полосы отчуждения
Зона планировочных решений транспортно-индустриальной инфраструктуры "Восток"	Граница городского округа "Город Батайск"

ТЕРРИТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ



































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

						75/2021-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146-0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.						П	8	
Архитектор	Шалтуянова С.С.				09.2021	Фразмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры Фразмент генерального плана города Батайска (основной чертеж)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



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



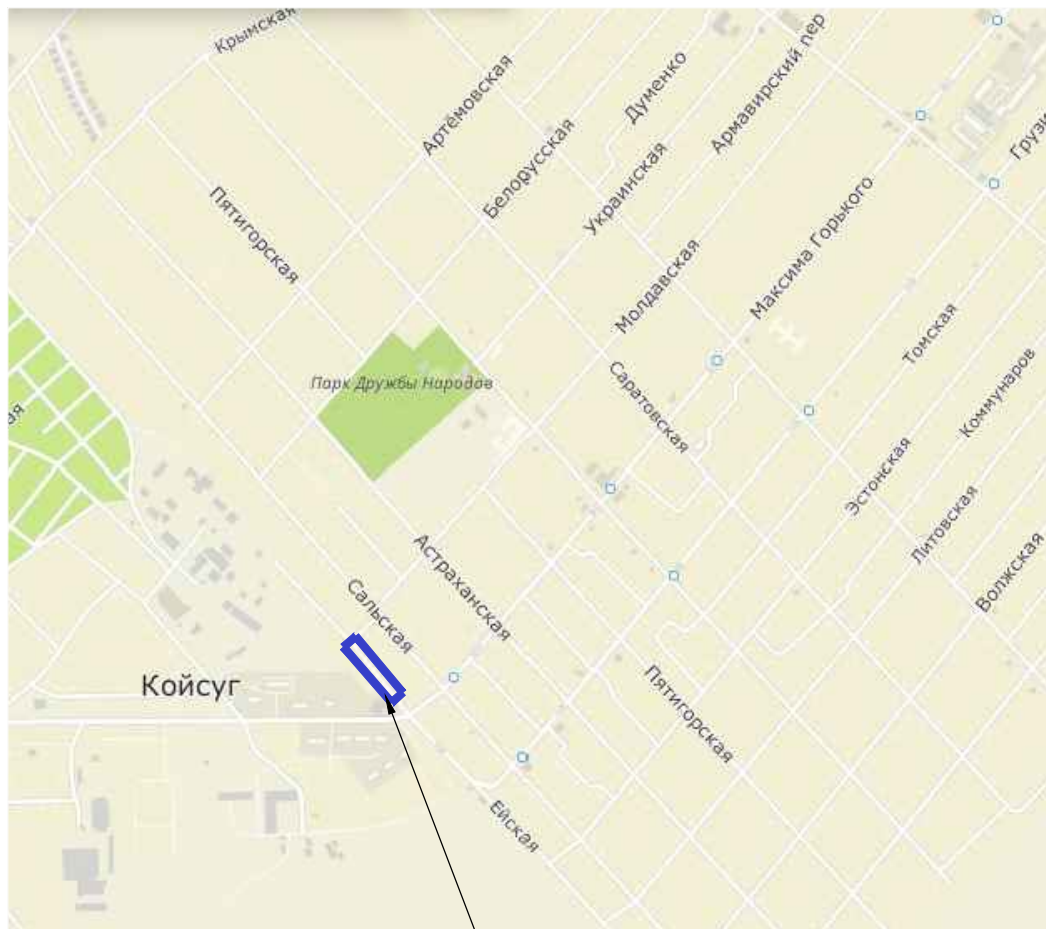
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА
 Ж1 ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ	 У ЗОНА ГОРОДСКИХ СКОРОСТНЫХ ДОРОГ, МАГИСТРАЛЕЙ ГОРОДСКОГО И РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
 Ж2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В 1-3 ЭТАЖА	 И1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ САНИТАРНОЙ ОЧИСТКИ
 Ж3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ОТ 4 ЭТАЖЕЙ	 И2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
 Ж4 ЗОНА КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	 И3 ЗОНА РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНО-ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 Ж5 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
 Д1 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ	 Р1 ЗОНА ПАРКОВ, НАБЕРЕЖНЫХ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ
 Д2 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	 Р2 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
 Д3 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	 С ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
 Д4 ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА	 С ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	 К1 ЗОНА КЛАДБИЩ
 П1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I-IV КЛАССА ОПАСНОСТИ	 К2 ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА
 П2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II - III КЛАССА ОПАСНОСТИ	 Г ГРАНИЦА ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД БАТАЙСК"
 П3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ОПАСНОСТИ	 М ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ
	 О ГРАНИЦЫ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	 ① ПОСЕЛЕНИЕ "БАТАЙ Г"
 СЗ ЗОНА САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ	 ② ПОСЕЛЕНИЕ "ЗАЛИВНОЕ"
 ШЗ ЗОНА ШУМОВАЯ	 ③ ПОСЕЛЕНИЕ "БАТАЙСКОЕ Г"
 ПЗП ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА	 ④ МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ "ХОЙСУГ"
 ВОЗ ЗОНА ВОДООХРАННАЯ	 ЛЗП ЛИНΙΑ ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДОМ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ

ТЕРРИТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ

						75/2021-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.						П	10	
Архитектор	Шалтуянова С.С.				09.2021	Фрагмент из ПЗЗ города Батайска		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Ситуационный план (2gis.ru)



ТЕРРИТОРИЯ МЕЖЕВАНИЯ

Взам. Инв.№						
Подпись и дата						
Инв. № подл						
75/2021-ПМ						
Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010304 по ул. Ейская в границах от ул. Молдавская до ул. М. Горького						
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
Начальник ОП		Семеренко О.П.			09 2021	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Архитектор		Шалтуянова С.О.				
						Стадия
						Лист
						Листов
						П
						9
Ситуационный план (2gis.ru)						
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска