



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. Ростова-на-Дону

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
в проект межевания территории по ул. Индустриальной,
на отрезке от ул. Совхозной
до земельного участка по ул. Индустриальной, 9,
и по ул. Совхозной, на отрезке от ул. К. Цеткин
до ул. Индустриальной

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ





заказчик: ООО "Энерго-Кабель"

Раздел 2

66-2023-ПМ

2023

Обозначение	Наименование	Примечание
66-2023-ПМ-С	Состав проектной документации	4
66-2023-ПМ-ПЗ	Пояснительная записка	5
66-2023-ПМ	1. Схема территории межевания, М 1 :500	7
66-2023-ПМ	2. Ситуационный план	8
66-2023-ПМ	3. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	9
66-2023-ПМ	4. Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).	10
66-2023-ПМ	5. Схема расположения образуемого земельного участка (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1 :500	11
66-2023-ПМ	6. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).	12
66-2023-ПМ	7. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru), Зона с особыми условиями использования территории.	13
66-2023-ПМ	8. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru), Зона с особыми условиями использования территории.	14
66-2023-ПМ	9. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru), Зона с особыми условиями использования территории.	15

Взам.инв. №													
Подпись и дата													
Инв. № подл.							66-2023-ПМ-С						
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата							
	Начальник оп	Семеренко О.П.				09.2023							
	Разработал	Каланчина Д.Н.				09.2023							
Проверил	Семеренко О.П.				09.2023								
Содержание раздела 2							<table><tr><td>Стадия</td><td>Лист</td><td>Листов</td></tr><tr><td>П</td><td>1</td><td>1</td></tr></table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов											
П	1	1											
							 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска						

Взам.инв. №	
-------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--



Пояснительная записка

Проект внесения изменений в проект межевания территории по ул. Индустриальной, на отрезке от ул. Совхозной до земельного участка по ул. Индустриальной, 9, и по ул. Совхозной, на отрезке от ул. К. Цеткин до ул. Индустриальной разработан на основании:

- Договора № 66-2023;
- Постановления Администрации города Батайска №1144 от 29.04.2022 г. "Об утверждении проекта межевания территории по ул. Индустриальной и ул. Совхозной";
- Топографического плана в масштабе 1:500;
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении);
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции.

1. Территория межевания расположена в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).


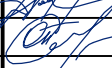
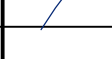
Зона П.1/1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

2. Проектом внесения изменений в проект межевания территории по ул. Индустриальной, на отрезке от ул. Совхозной до земельного участка по ул. Индустриальной, 9, и по ул. Совхозной, на отрезке от ул. К. Цеткин до ул. Индустриальной, предусмотрено следующее:

1). Изменить конфигурацию красной линии, установленной в проекте межевания территории по ул. Индустриальной, на отрезке от ул. Совхозной до земельного участка по ул. Индустриальной, 9, и по ул. Совхозной, на отрезке от ул. К. Цеткин до ул. Индустриальной, утвержденном постановлением Администрации города Батайска №1144 от 29.04.2022 г.

2). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012301:327 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Совхозная, 6/ ул. Индустриальная, 17, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с учётом изменённой красной линии, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №1.

3). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012301:487 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Совхозная, 6-д, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №2.

Взам.инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.						66-2023-ПМ-ПЗ	Стадия П Лист 1 Листов 2 Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись			Дата
	Начальник ОП		Семеренко О.П.					09.2023
	Разработал		Каланчина Д.Н.					09.2023
	Проверил		Семеренко О.П.					09.2023

3. Вид разрешённого использования образуемого земельного участка №1 – "Склады".
"Склады" (код 6,9) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне П.1/1 (зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности).

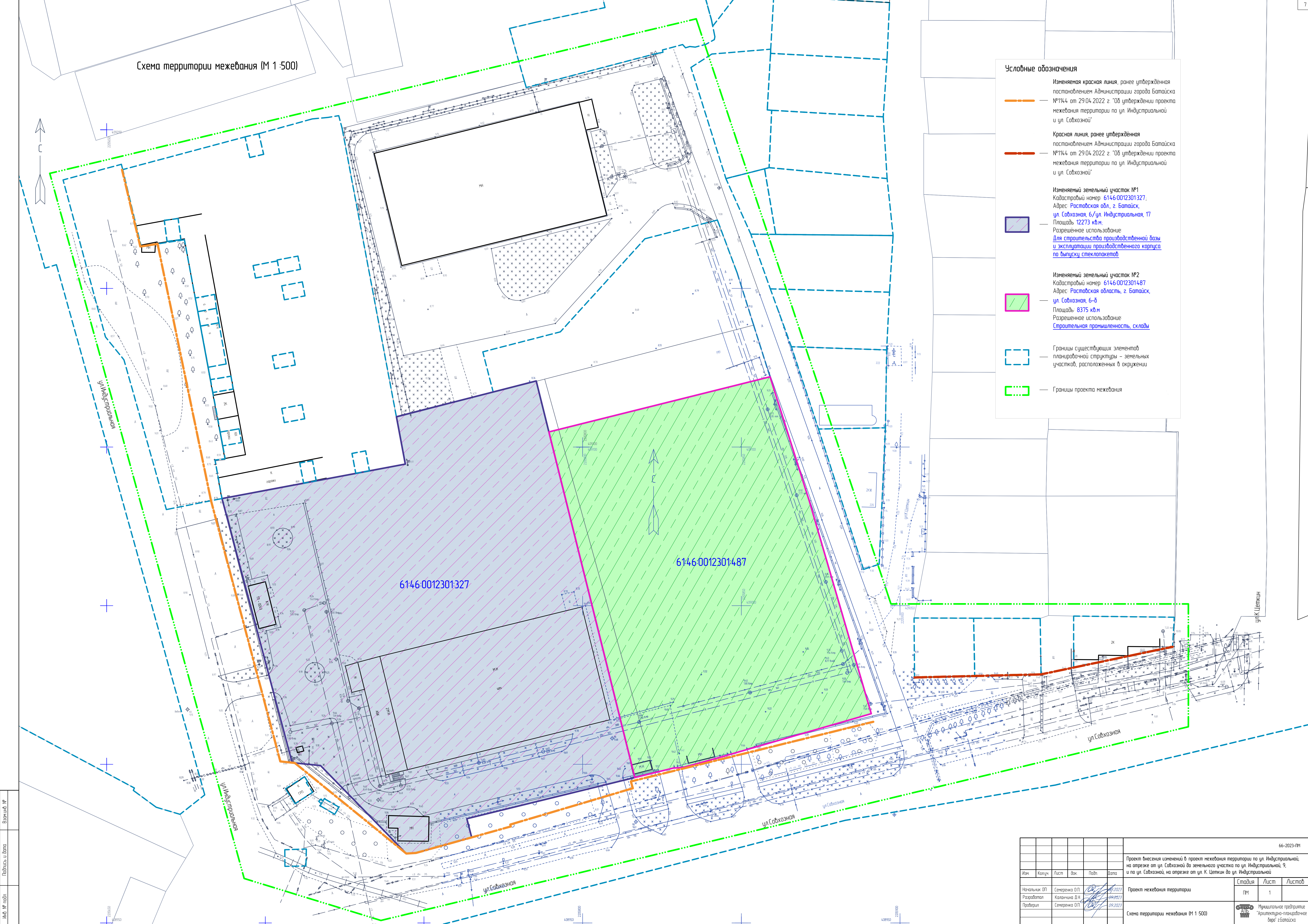
Вид разрешённого использования образуемого земельного участка №2 – "Строительная промышленность, склады". "Строительная промышленность" (код 6.6), "Склады" (код 6,9) – основные виды разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне П.1/1 (зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности).

4. В составе проекта планировки и межевания не предусмотрено определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Основные виды разрешённого использования зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1)		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
6.6 Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Не установлены
6.9 Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением 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	Не установлены

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

Изм.	Кол.изм.	Лист	док.	Подпись	Дата	66-2023-ПМ-ПЗ	Лист
							2



Масштаб	Вариант №
Подпись и дата	
Масштаб	Вариант №

Схема территории межевания (М 1:500)

Условные обозначения

Изменяемая красная линия, ранее утвержденная постановлением Администрации города Батайска №1144 от 29.04.2022 г. "Об утверждении проекта межевания территории по ул. Индустриальной и ул. Соборной"

Красная линия, ранее утвержденная постановлением Администрации города Батайска №1144 от 29.04.2022 г. "Об утверждении проекта межевания территории по ул. Индустриальной и ул. Соборной"

Изменяемый земельный участок №1
Кадастровый номер 6146-0012301327;
Адрес: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Соборная, 6/ул. Индустриальная, 17
Площадь: 12273 кв.м.
Разрешенное использование:
[Для строительства производственной базы и эксплуатации производственного корпуса по выпуску стеклопакетов](#)

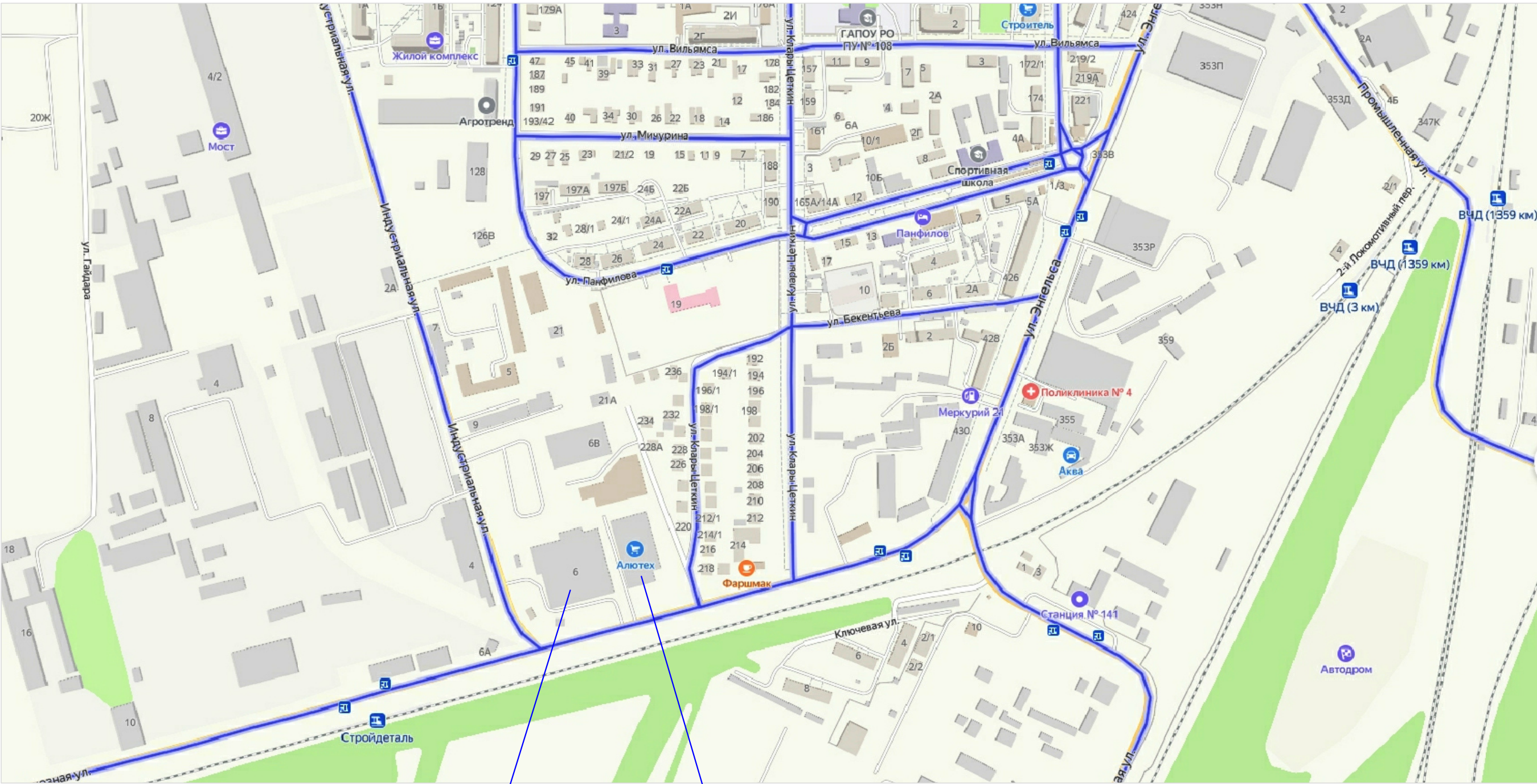
Изменяемый земельный участок №2
Кадастровый номер 6146-0012301487
Адрес: Ростовская область, г. Батайск,
ул. Соборная, 6-б
Площадь: 8375 кв.м.
Разрешенное использование:
[Строительная промышленность, склады](#)

Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении

Границы проекта межевания

						66-2023-ПМ		
						Проект внесения изменений в проект межевания территории по ул. Индустриальной, на отрезке от ул. Соборной до земельного участка по ул. Индустриальной, 9, и по ул. Соборной, на отрезке от ул. К. Цеткин до ул. Индустриальной		
Изм.	Колуч.	Лист	Вак.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стация	Лист
Начальник ОП	Сенченко О.П.	4-2023			19-2023		ПМ	1
Разработчик	Калаченко Д.Н.	09-2023			19-2023			
Проверил	Сенченко О.П.	19-2023				Схема территории межевания (М 1:500)		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Ситуационный план



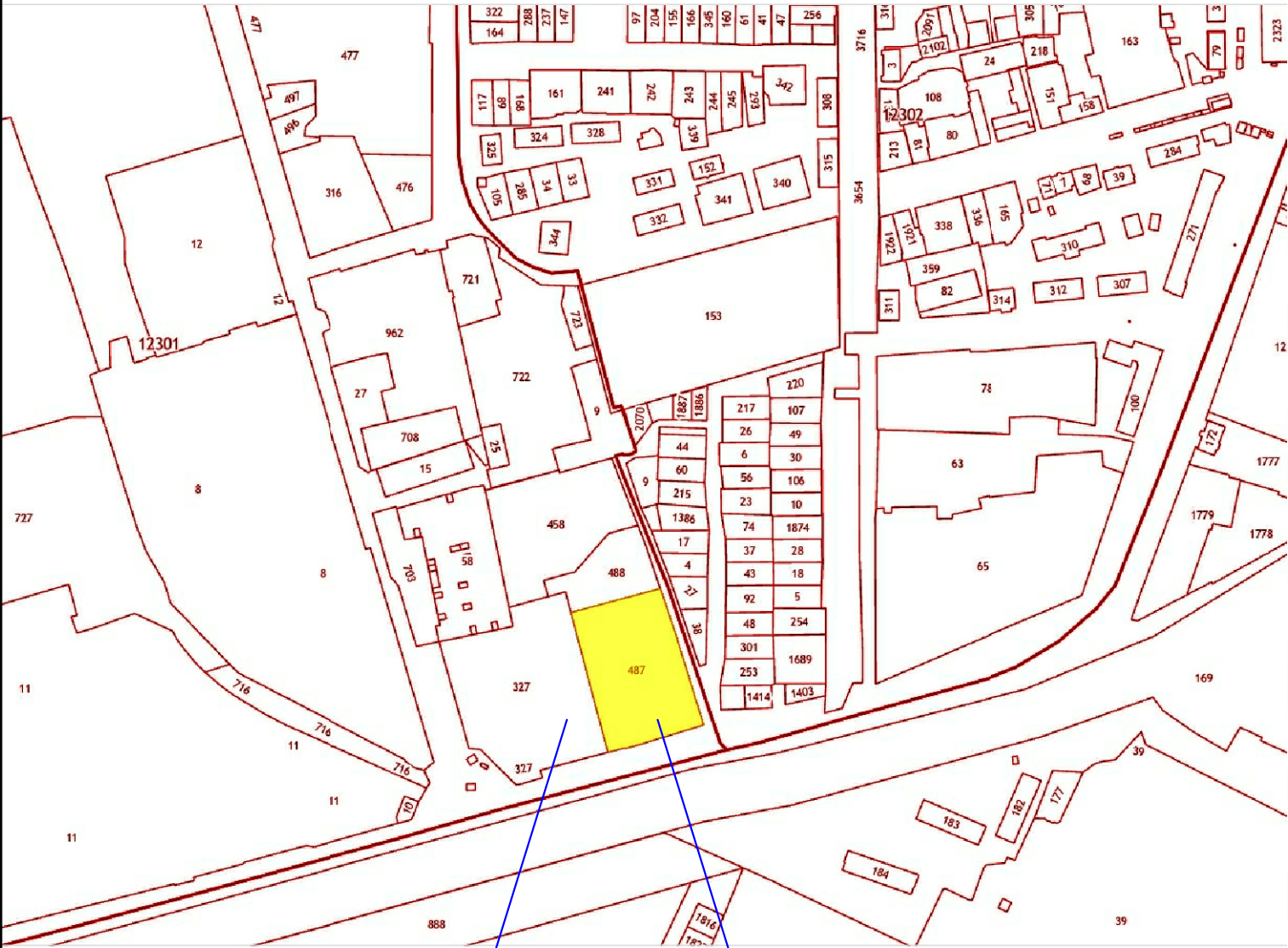
Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Совхозная, 6/ ул. Индустриальная, 17

Земельный участок по адресу:
Ростовская область, г. Батайск,
ул. Совхозная, 6-б

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Изменяемый земельный участок №1

Изменяемый земельный участок №2

Изменяемый земельный участок №2

Изменяемый земельный участок №1

Земельный участок 61:46:0012301:487

Ростовская область, г. Батайск, ул. Совхозная, 6-б
Строительная промышленность, склады

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012301:487
Кадастровый квартал:	61:46:0012301
Адрес:	Ростовская область, г. Батайск, ул. Совхозная, 6-б
Площадь уточненная:	8 375 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Строительная промышленность, склады
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 738 575 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Земельный участок 61:46:0012301:327

Ростовская обл., г. Батайск, ул. Совхозная, 6/ ул. Индустриальная, 17
Для строительства производственной базы и эксплуатации производственного корпуса по выпуску стеклопакетов

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

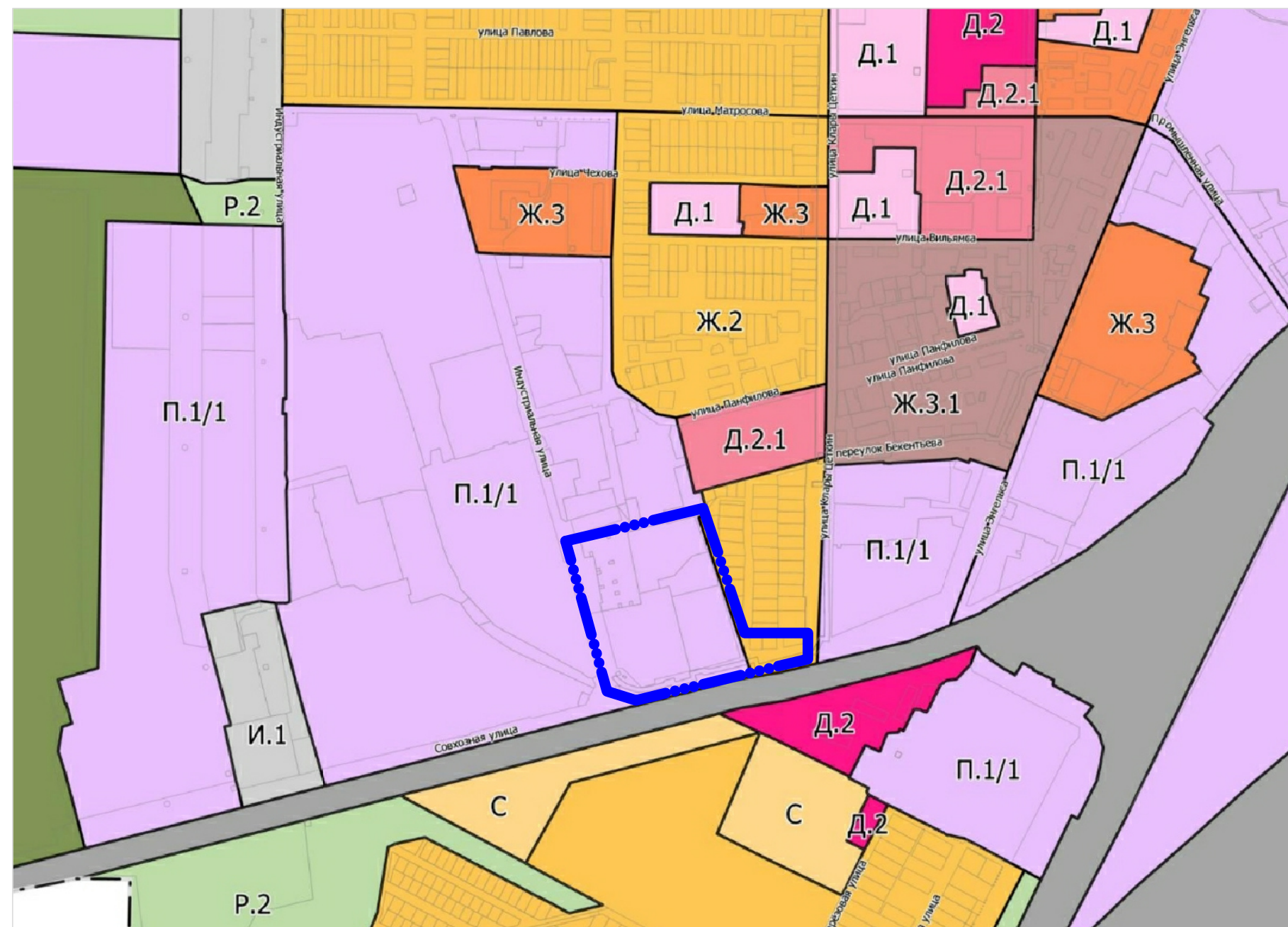


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012301:327
Кадастровый квартал:	61:46:0012301
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ул. Совхозная, 6/ ул. Индустриальная, 17
Площадь уточненная:	12 273 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства производственной базы и эксплуатации производственного корпуса по выпуску стеклопакетов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 944 063,4 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

66-2023-ПМ



Условные обозначения



— Границы проекта межевания

Территория межевания расположена в **территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).**

Зона П.1/1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

66-2023-ПМ

Луст

4

П.1/1

Схема расположения образуемых земельных участков
(в координатах) на фрагменте карты градостроительного
зонирования муниципального образования "Батайск"
Ростовской области, М 1:1000

Ж.2

Условные обозначения

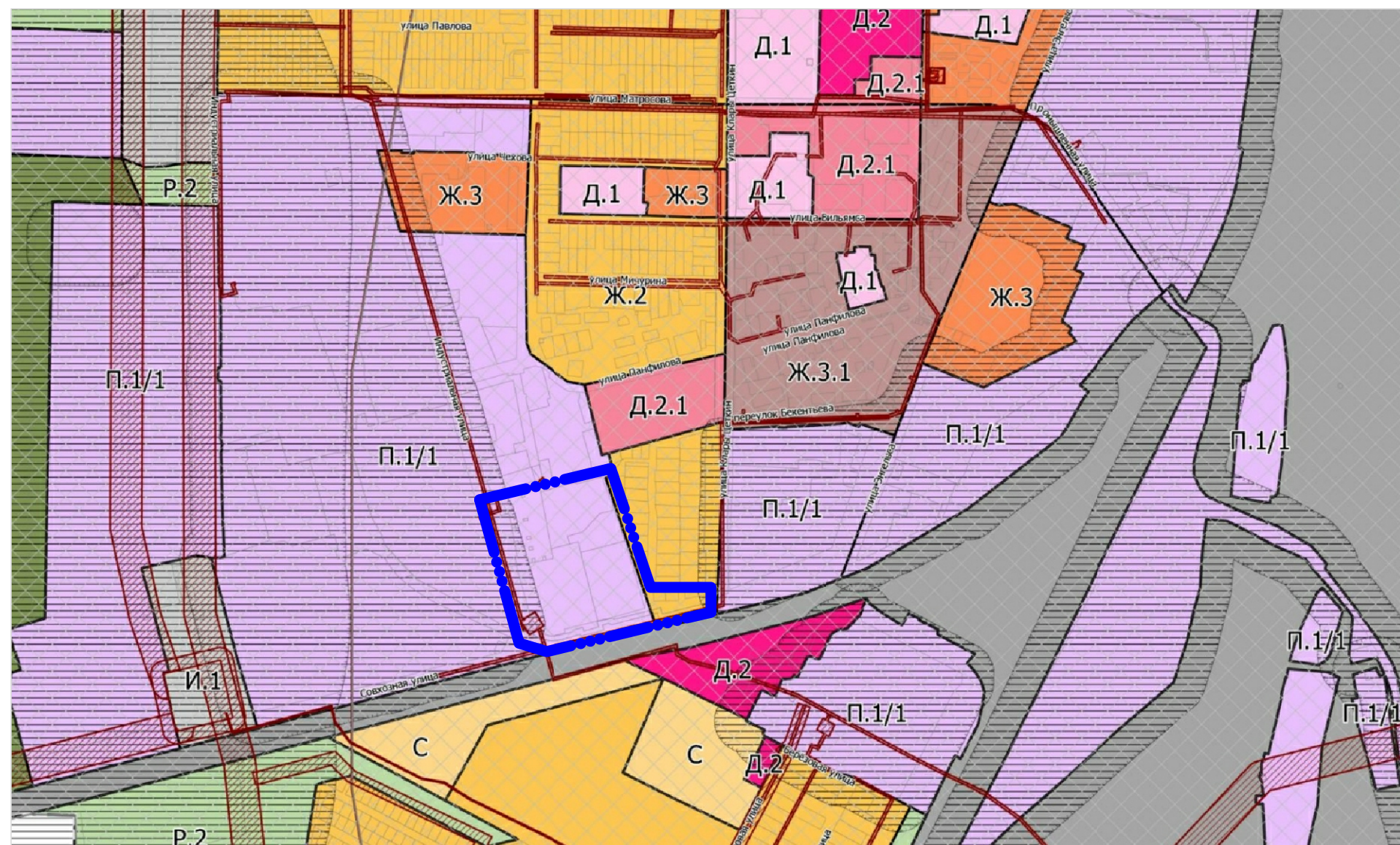
Граница образуемого земельного участка №1

Граница образуемого земельного участка №2

Порядковый номер образуемого земельного участка

Инд. № подл.	Взаминд. №
Подпись и дата	

						66-2023-ПМ		
						Проект внесения изменений в проект межевания территории по ул. Индустриальной, на отрезке от ул. Соборной до земельного участка по ул. Индустриальной, 9, и по ул. Соборной, на отрезке от ул. К. Цеткин до ул. Индустриальной		
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	09.2023					ПМ	7
Разработал	Каланчина Д.Н.	09.2023						
Проверил	Семеренко О.П.	09.2023				Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:1000	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



1. Территория межевания расположена в **территориальной зоне застройки среднетажными и многоквартирными жилыми домами Ж.З.**
2. Территория межевания (изменяемые земельные участки) расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов

Условные обозначения



— Границы проекта межевания

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

66-2023-ПМ

30УИТ 61:00-6.1282

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации
"Батайск" (Подзона № 6)

Зона охраны искусственных объектов



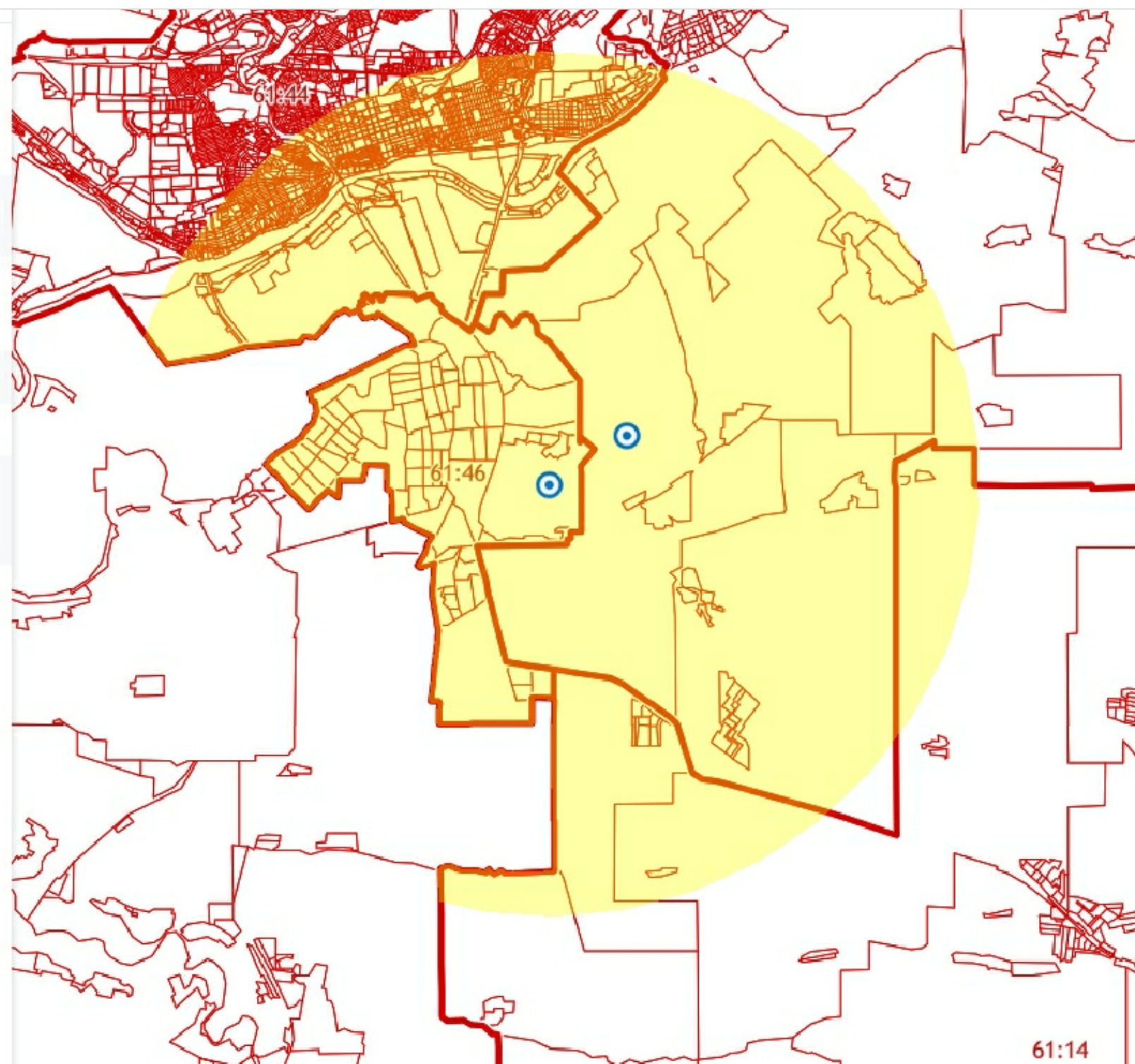
Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Охранная зона транспорта
Зона охраны искусственных объектов

Реестровый номер: 61:00-6,1282

Кадастровый район: 61:00

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)



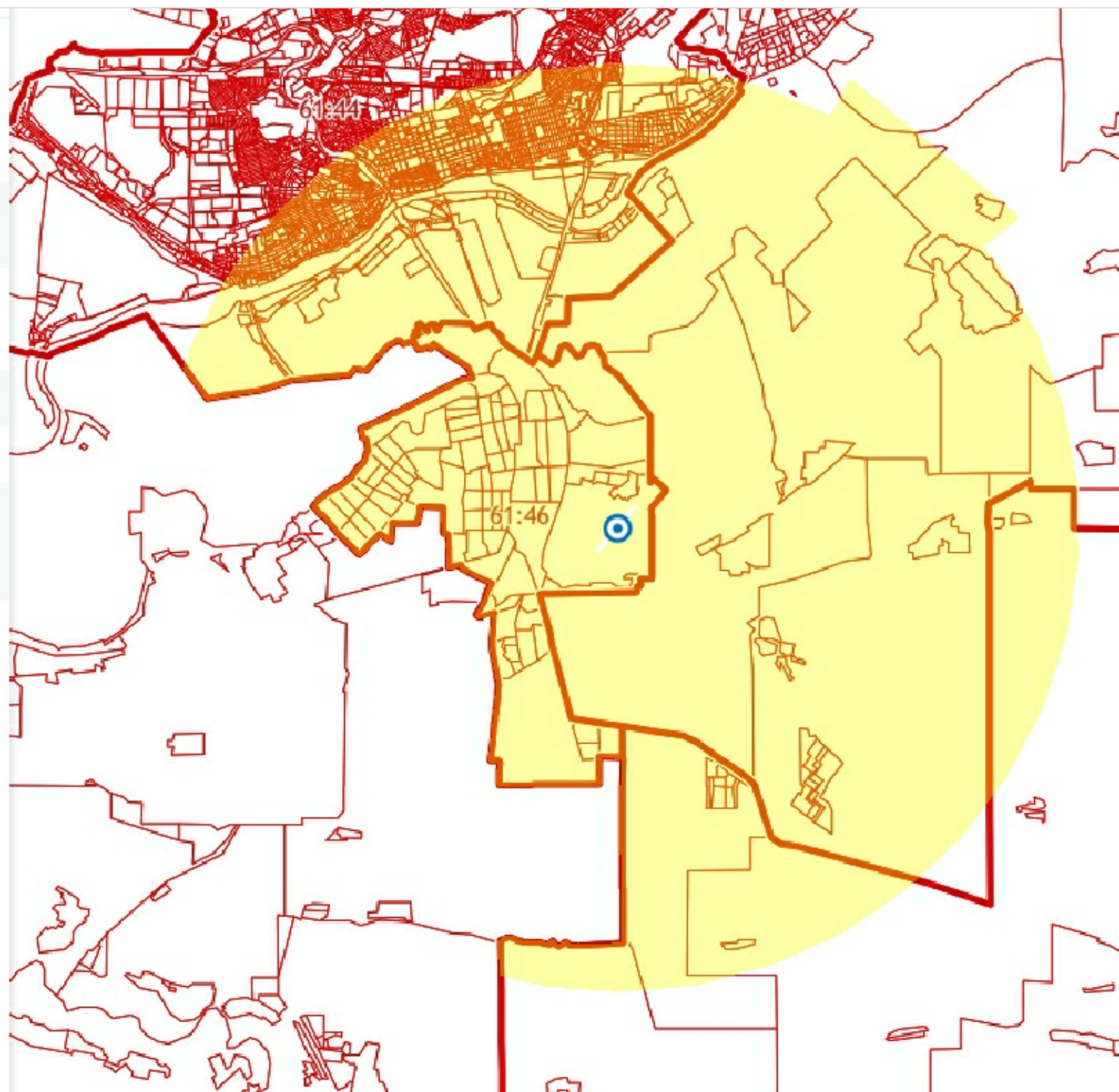
Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

66-2023-ПМ

Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pk5.rosreestr.ru>).
Зона с особыми условиями использования территории.

ЗООУИТ 61:00-6.1280	
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)	
Зона охраны искусственных объектов	
<div> <div></div> <div></div> </div>	
Тип:	Зона с особыми условиями использования территории
Вид:	Охранная зона транспорта Зона охраны искусственных объектов
Реестровый номер:	61:00-6.1280
Кадастровый район:	61:00
Наименование:	Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

Фразмент плана кадастрового квартала (<http://pkk5.rosreestr.ru>).
Зона с особыми условиями использования территории.

ЗООУИТ 61:00-6.978
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 5),расположенная по адресу: Ростовская область,...
Зона охраны искусственных объектов

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Охранная зона транспорта
Зона охраны искусственных объектов

Реестровый номер:

61:00-6.978

Учетный номер:

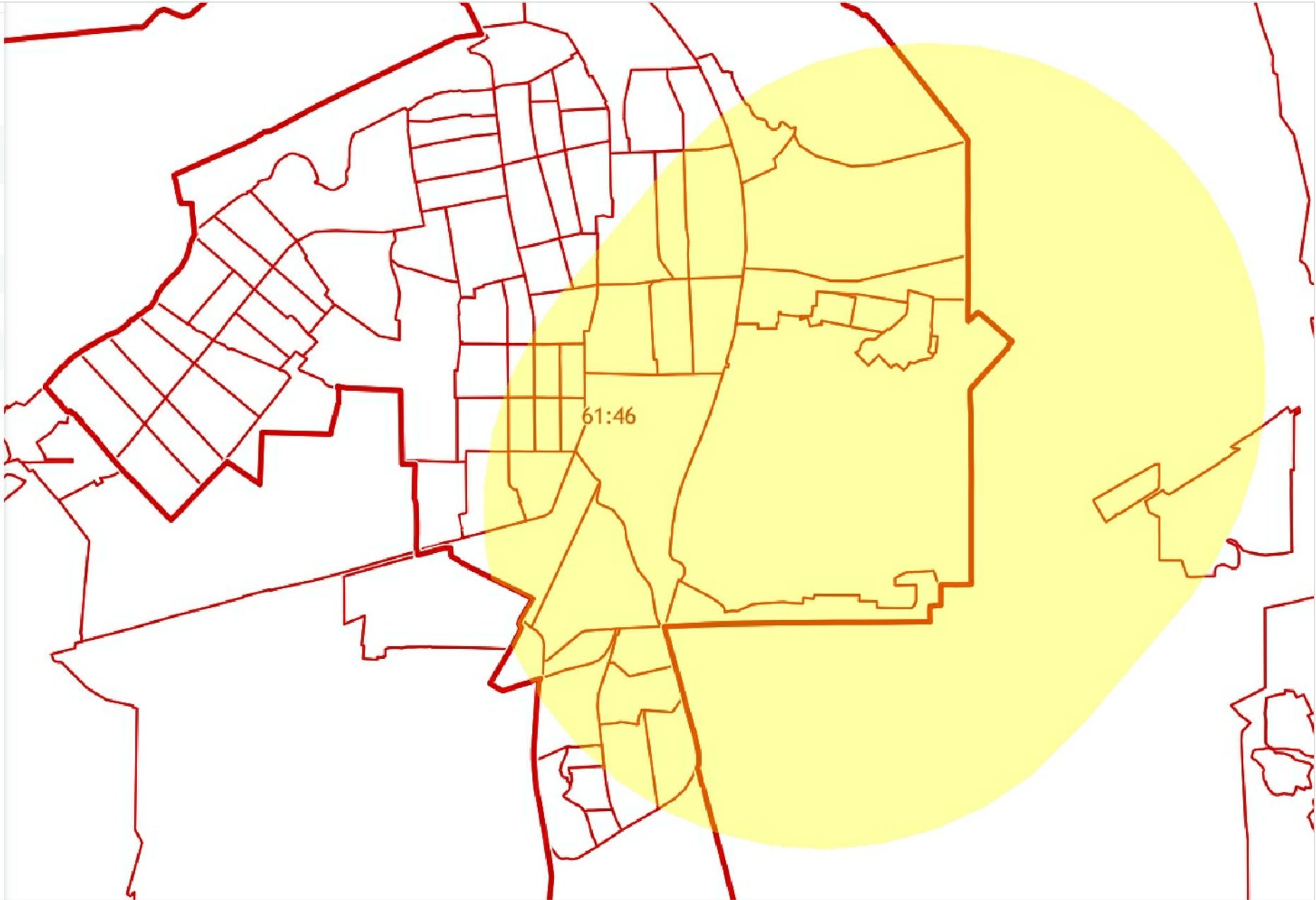
61.00.2.635

Кадастровый район:

61:00

Наименование:

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 5),расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

66-2023-ПМ