



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

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 ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в кадастровом квартале 61:46:0010601,
в районе существующего земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0010601:4000
по адресу: г. Батайск, ул. Фермерская,3

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Долженко Анастасия Васильевна

Раздел 2

199-2023-ПМ

2023

										3
Обозначение		Наименование							Примечание	
199-2023-ПМ-С		Состав проектной документации							4	
199-2023-ПМ-ПЗ		Пояснительная записка							5	
199-2023-ПМ		1. Схема территории межевания, М 1 :500							7	
199-2023-ПМ		2. Ситуационный план							8	
199-2023-ПМ		3. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)							9	
199-2023-ПМ		4. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)							10	
199-2023-ПМ		5. Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).							11	
199-2023-ПМ		6. Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1 :1000							12	
199-2023-ПМ		7. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).							13	
199-2023-ПМ		8. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru), Зона с особыми условиями использования территории.							14	
199-2023-ПМ		9. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru), Зона с особыми условиями использования территории.							15	
199-2023-ПМ		10. Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru), Зона с особыми условиями использования территории.							16	
		Приложения								
		1. Постановление Администрации города Батайска от 31.10.2019 г. №1867								
		2. Постановление Администрации города Батайска от 04.07.2023 г. №1809								

Взам.инв. №	
-------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--



Пояснительная записка

Проект внесения изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010601, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:4000 по адресу: г. Батайск, ул. Фермерская,3

разработан на основании:

- Договора № 199-2023;
- Топографического плана в масштабе 1:500;
- Постановления Администрации города Батайска от 31.10.2019 г. №1867;
- Постановления Администрации города Батайска от 04.07.2023 г. №1809;
- 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 в кадастровом квартале 61:46:0010601, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:4000 по адресу: г. Батайск, ул. Фермерская,3, предусмотрено следующее:

1). Установить красные линии.



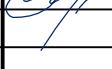
2). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:949 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Фермерская, земельный участок 9Д, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №1.

3). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:3156 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Фермерская, 9-в, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №2.

3. Вид разрешённого использования образуемого земельного участка З.У. №1 – "Лёгкая промышленность".

Вид разрешённого использования образуемого земельного участка З.У. №2 – "Строительная промышленность".

"Лёгкая промышленность" (код 6.3); "Строительная промышленность" (код 6.6) – основные виды разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).

Взам.инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2023
	Разработал		Каланчина Д.Н.			11.2023
	Проверил		Семеренко О.П.			11.2023
199-2023-ПМ-ПЗ						
Пояснительная записка						Стадия
						Лист
						Листов
						П
						1
						2
						Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска

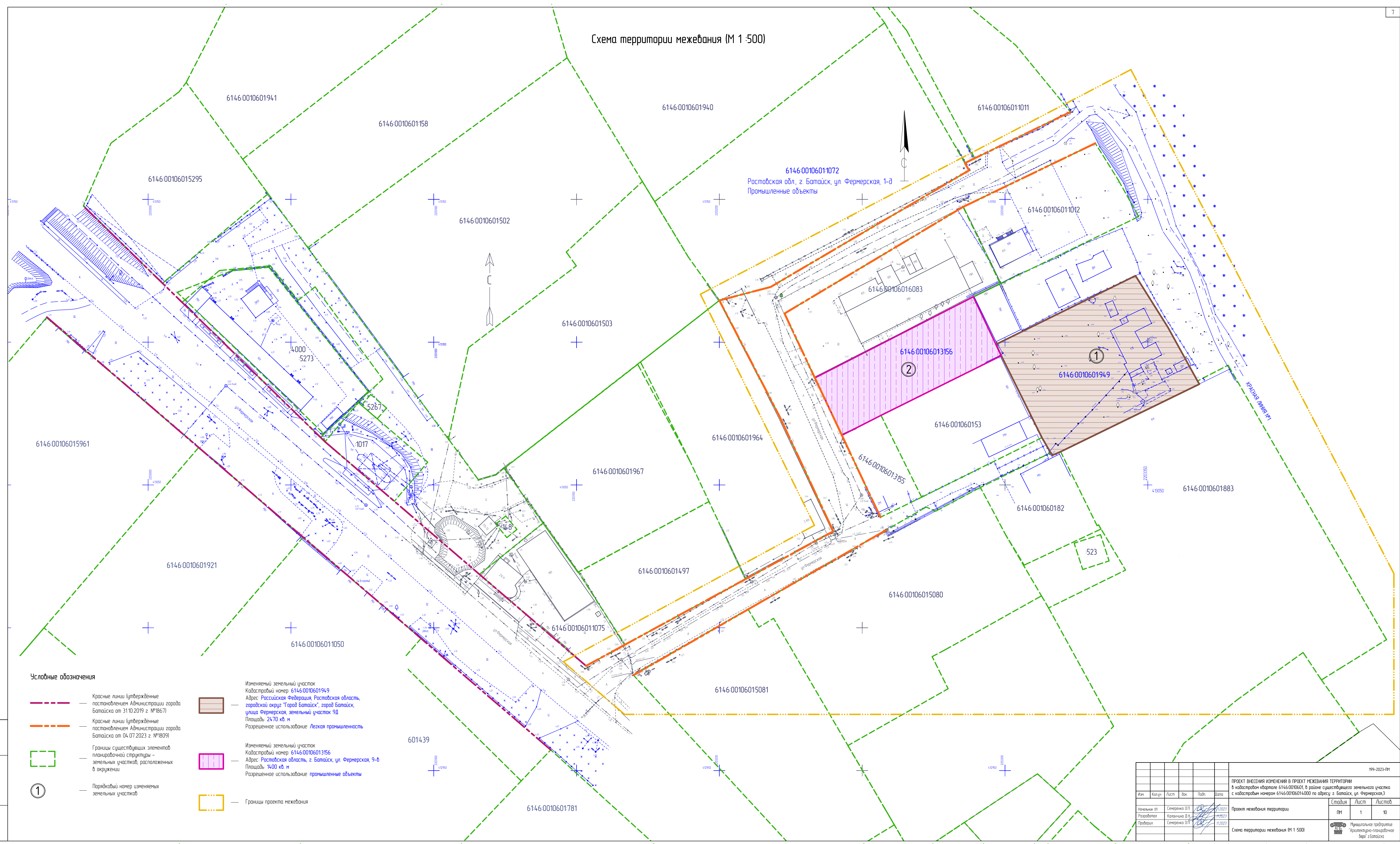
Основные виды разрешённого использования земельных участков
в зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
6.3 Лёгкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	Не установлены
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

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
			Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	199-2023-ПМ-ПЗ

Схема территории межевания (М 1:500)



Условные обозначения

- Красные линии (утвержденные постановлением Администрации города Батайска от 31.10.2019 г. №1867)
- Красные линии (утвержденные постановлением Администрации города Батайска от 04.07.2023 г. №1809)
- Границы существующих элементов планирачной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер изменяемых земельных участков



Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер 6146-0010601949
Адрес: Ростовская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Фермерская, земельный участок 9Д
Площадь: 2470 кв. м
Разрешенное использование: Легкая промышленность



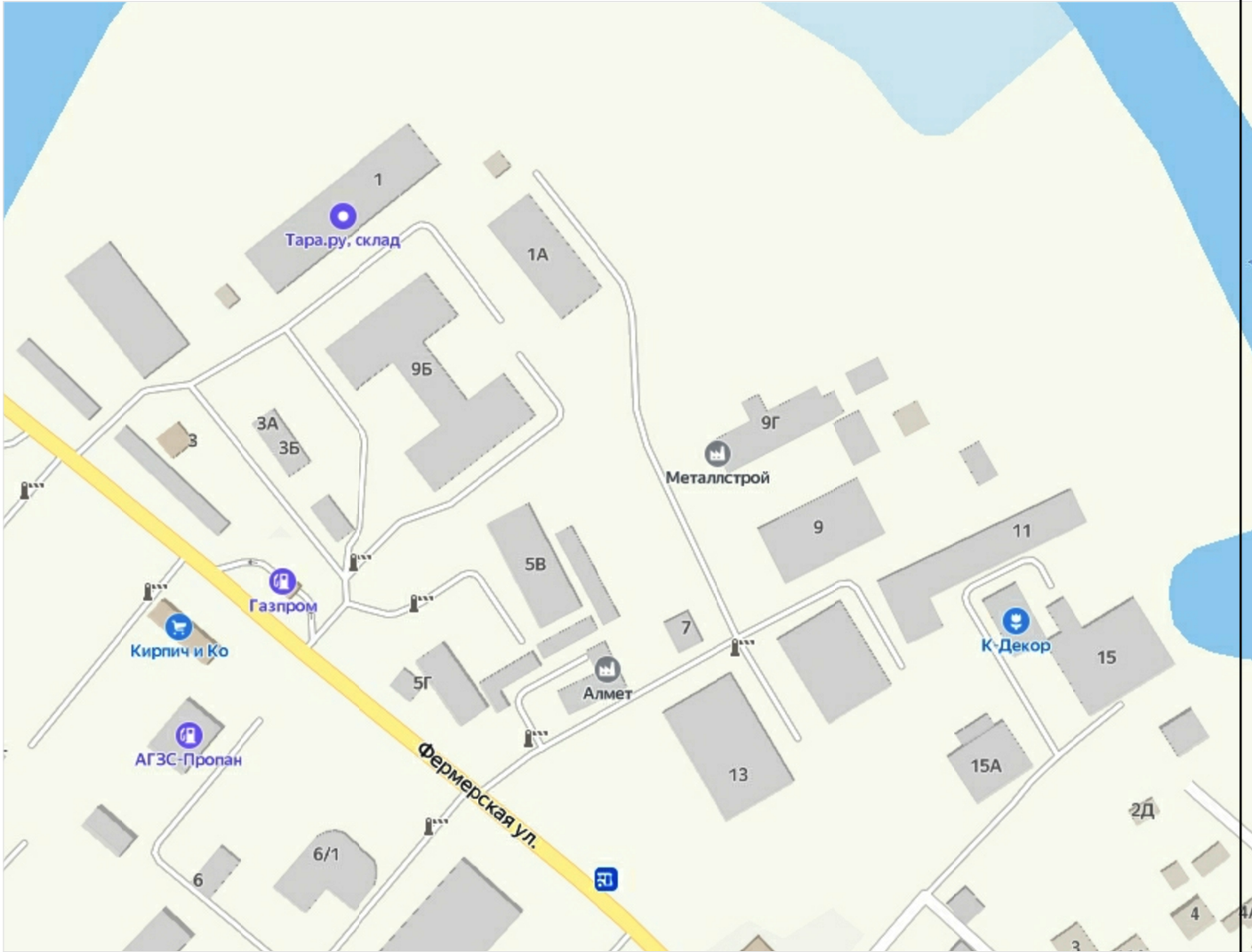
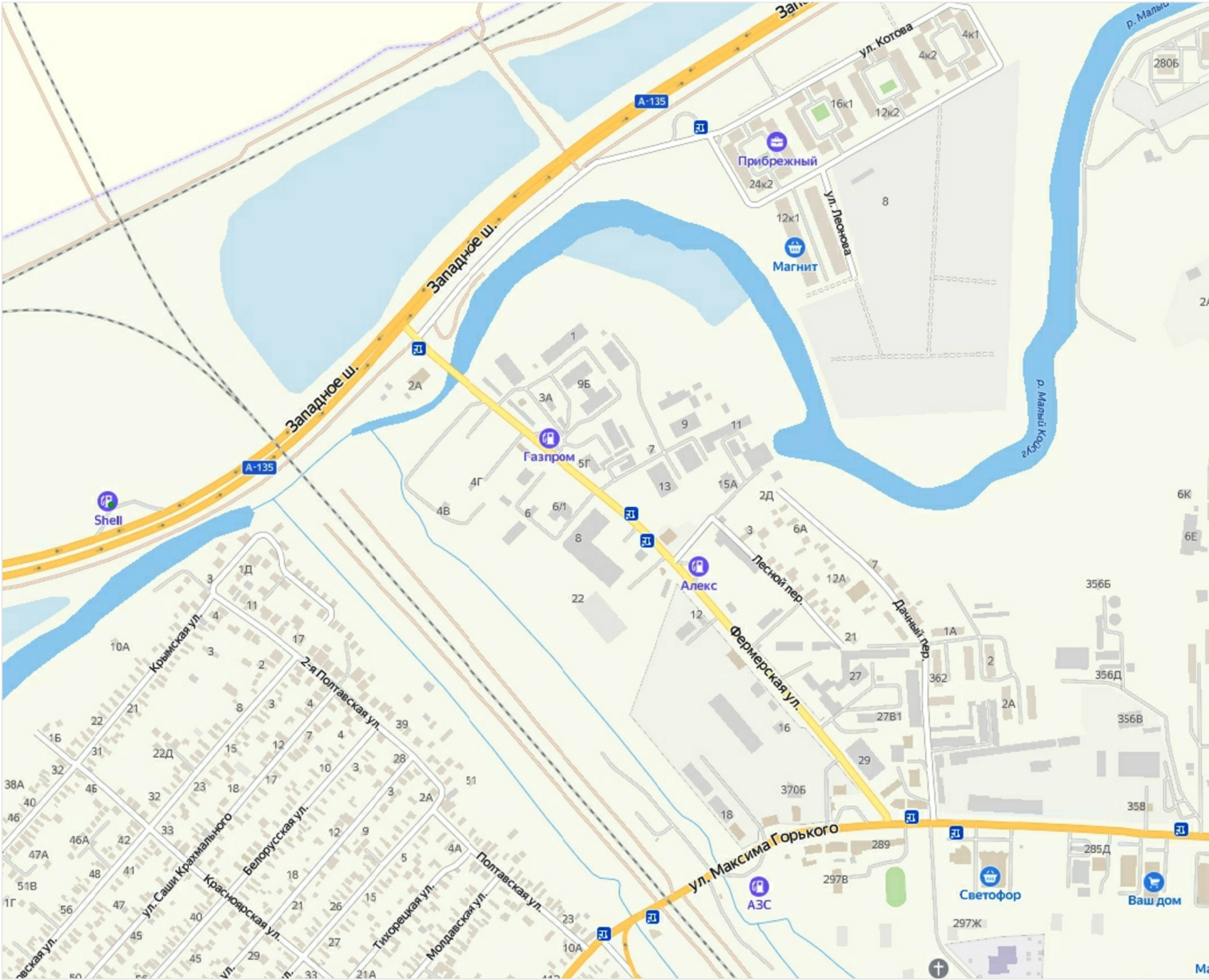
Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер 6146-00106013156
Адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Фермерская, 9-В
Площадь: 1400 кв. м
Разрешенное использование: промышленные объекты



Границы проекта межевания

						199-2023-ПМ		
						ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 6146-0010601, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 6146-00106014000 по адресу: г. Батайск, ул. Фермерская, 3		
Изн.	Коп.ч.	Лист	Вок.	Плн.	Дата	Статья	Лист	Листов
Начальник ОП	Сотеренко О.П.	1			11/2023	Проект межевания территории	ПМ	1
Разработчик	Колесникова В.Н.	1			11/2023			10
Проверил	Сотеренко О.П.	1			11/2023			
						Схема территории межевания (М 1:500)		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Ситуационный план



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	199-2023-ПМ	Лист
							2

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

Здание 61:46:0010601:4228

Ростовская область, г. Батайск, ул. Фермерская, д. 9-в
АБК

[План ОКС →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	61:46:0010601:4228
Кадастровый квартал:	61:46:0010601
Адрес:	Ростовская область, г. Батайск, ул. Фермерская, д. 9-в
Наименование:	АБК
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	79,8 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	808 809,71 руб.
дата определения:	05.10.2017
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	02.07.2018
дата применения:	02.07.2018
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Кирпичные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2017



Здание 61:46:0010601:3102

Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, пер Дачный, д 2-б
жилой дом

[План ОКС →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	61:46:0010601:3102
Кадастровый квартал:	61:46:0010601
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, пер Дачный, д 2-б
Наименование:	жилой дом
Назначение:	Жилой дом
Площадь общая:	106,9 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 767 774,95 руб.
дата определения:	25.03.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.03.2021
дата применения:	25.03.2021
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	1
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Кирпичные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1979
ввод в эксплуатацию:	-



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

199-2023-ПМ

Лист
4

Фразмент карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области (П33)



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.

Взаминв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

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

П.1/1 – территориальная
зона производственно-коммунальных объектов
IV –V класса опасности

P.2

P.2

Условные обозначения

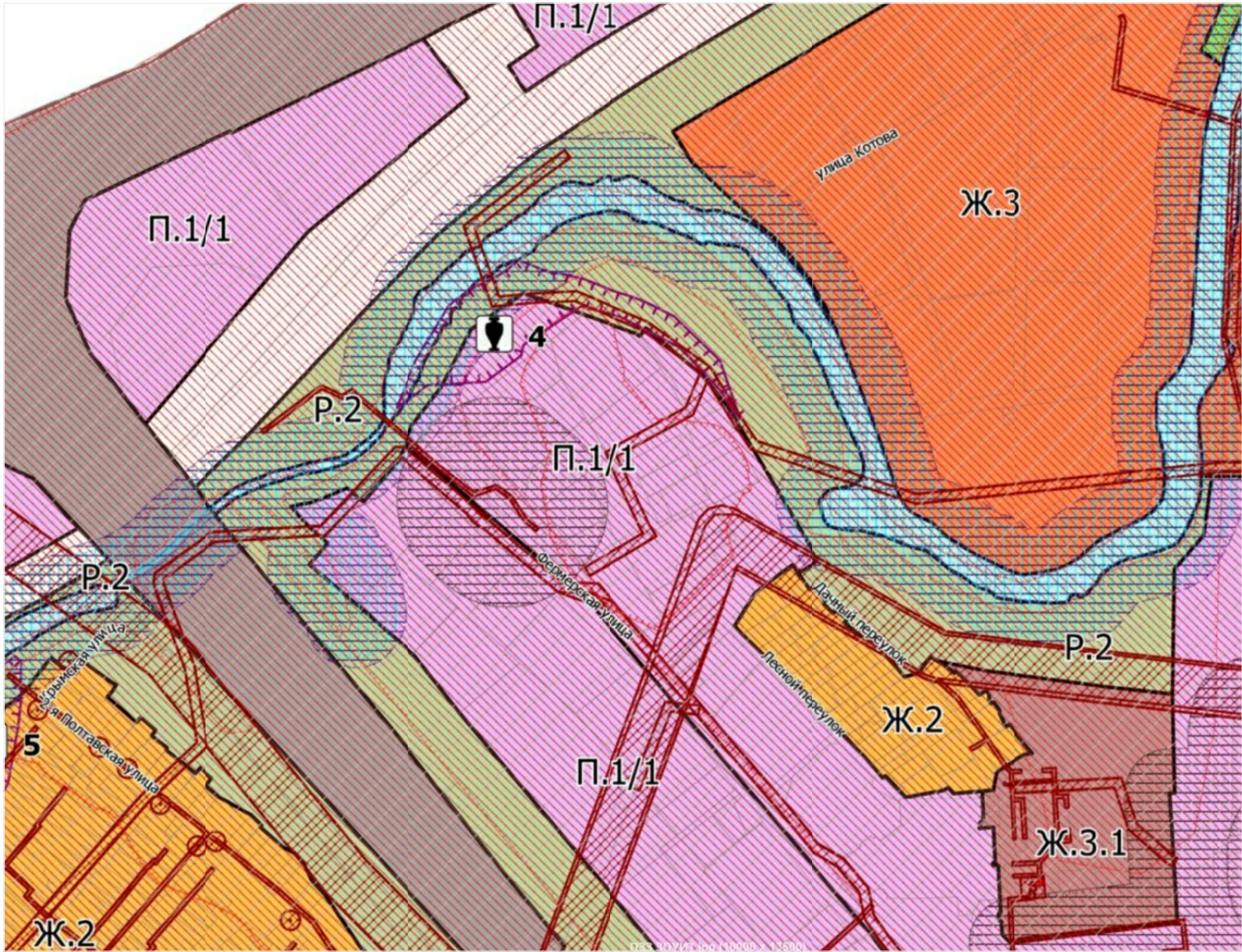
— Образуемые земельные участки

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.

Взаминд №
Подпись и дата
Инд № подл

						199-2023-ПМ		
						ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 6146-0010601, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 6146-00106014-000 по адресу: г. Батайск, ул. Фермерская,3		
Изм.	Колуч	Лист	док	Подп	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2023		ПМ	6
Разработал	Каланчина Д.Н.				11.2023			
Проверил	Семеренко О.П.				11.2023			
						Схема расположения образуемых земельных участков на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1 :1000	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Зоны с особыми условиями использования территорий
муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



- Примечание.
- 1. Территория межевания расположена в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1).
 - 2. Территория межевания расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:
 - 1). ЗОУИТ61:00-6.1373
Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуз (г. Батайск); р. Койсуз (г. Батайск)
Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории
 - 2). ЗОУИТ61:00-6.1282
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.
 - 3). ЗОУИТ61:00-6.1280
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов

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

Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	199-2023-ПМ	Лист
							7

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

30УИТ 47.144106 39.707364

← Вернуться к списку

30УИТ 61:00-6.1373

Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)

Иные зоны с особыми условиями использования территории

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Иная зона с особыми условиями использования территории
Иные зоны с особыми условиями использования территории

Реестровый номер:

61:00-6.1373

Кадастровый район:

61:00

Наименование:

Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)

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

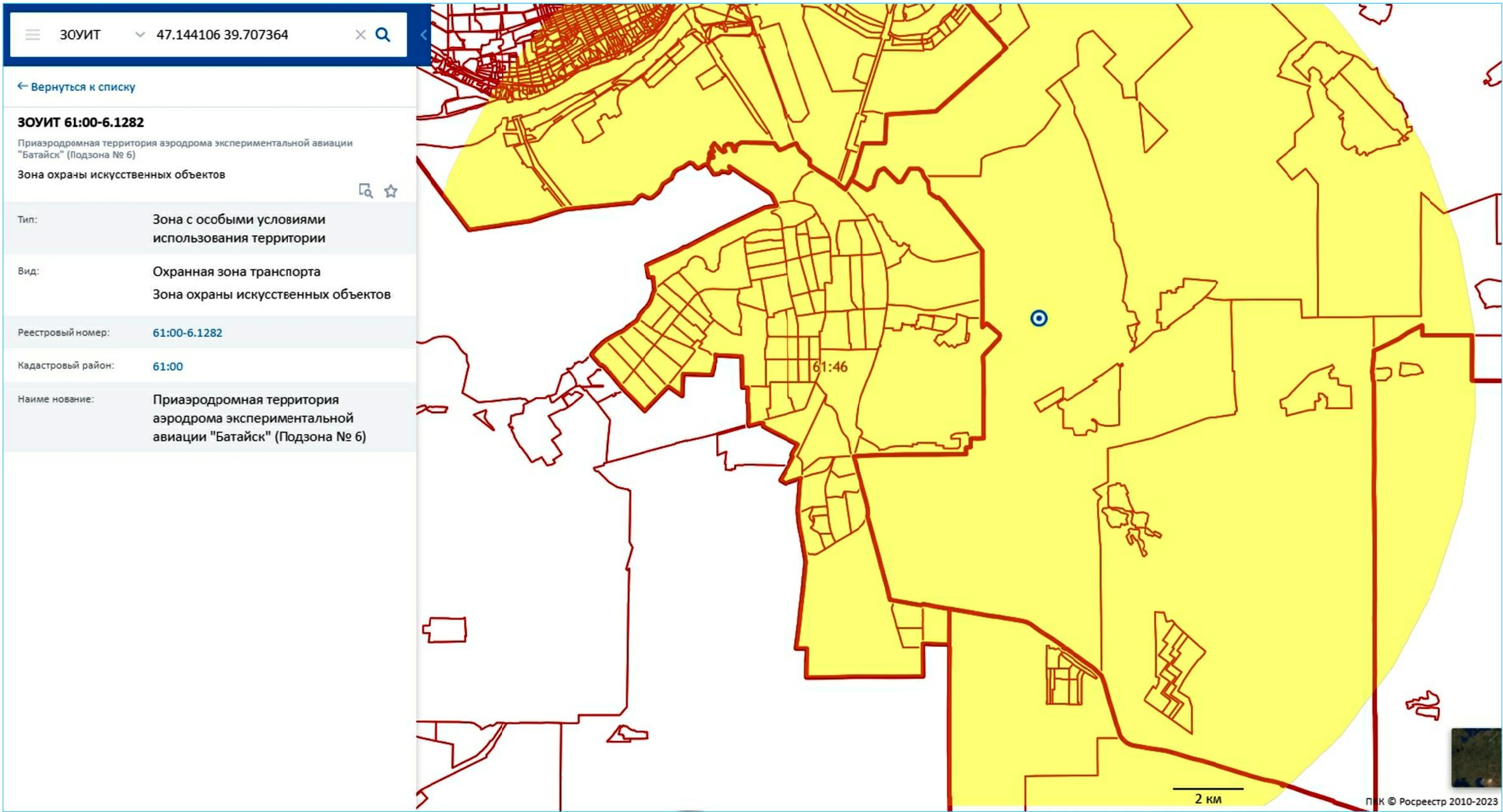
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

199-2023-ПМ

Лист
8

Формат А3

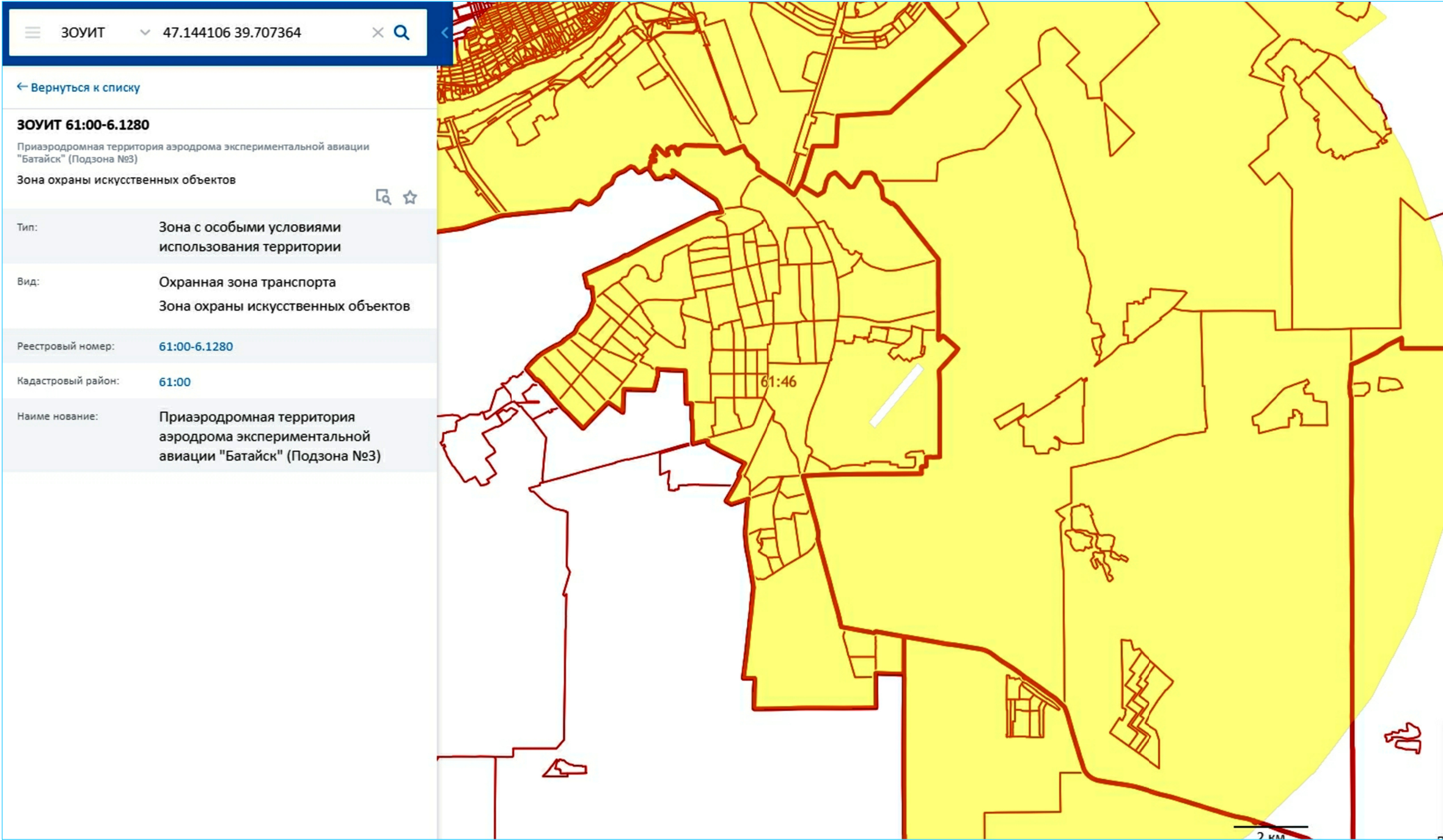
Фразмент плана кадастрового квартала (<http://pk5.rosreestr.ru>).
Зона с особыми условиями использования территории.



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

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



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

199-2023-ПМ