



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 61:46:0012501,

в районе земельного участка

с кадастровым номером 61:46:0012501:399,

расположенного по адресу: Российская Федерация,

Ростовская область, городской округ "Город Батайск",

город Батайск, ул. Промышленная, 21Ж

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Костенко Денис Андреевич

Раздел 2

109-2021-ПМ

2022

			3
Обозначение	Наименование	Примечание	
109-2021-ПМ-С	Состав проектной документации	4	
109-2021-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	
109-2021-ПМ	Ситуационный план	6	
109-2021-ПМ	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	7	
109-2021-ПМ	Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru) (https://pkk5.rosreestr.ru , космические снимки esri)	8	
109-2021-ПМ	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ). Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	9	
	Статья 35. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1; П.1/2)		
Прилагаемые документы	1. Постановление Администрации города Батайска №2574 от 13.12.2021 г. 2. Топографический план, выполненный ООО ИК "ГЕОДАТА". 3. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении).		

Взам инб. №			
Подпись и дата			

Взам.инв. №	
-------------	--

Подпись и дата

Инв. № подл.	
--------------	--



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)

Условные обозначения

Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер: 61:46:0012501:399
Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж
Площадь: 1102 кв. м
Разрешенное использование: Автомобильные мойки, ремонт автомобилей, склады

Присоединяемый земельный участок из земель муниципальной собственности к изменяемому земельному участку по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Промышленная, 21Ж

Вновь образуемый земельный участок (утвержден постановлением Администрации города Батайска от 24.12.2020 №617 "Об утверждении проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Промышленной, 21Ж")

Образуемый земельный участок из земель муниципальной собственности (утвержден постановлением Администрации города Батайска от 24.12.2020 №617 "Об утверждении проекта межевания территории в районе земельного участка по ул. Промышленной, 21Ж")

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)

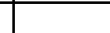



Существующие земельные участки, расположенные в окружении

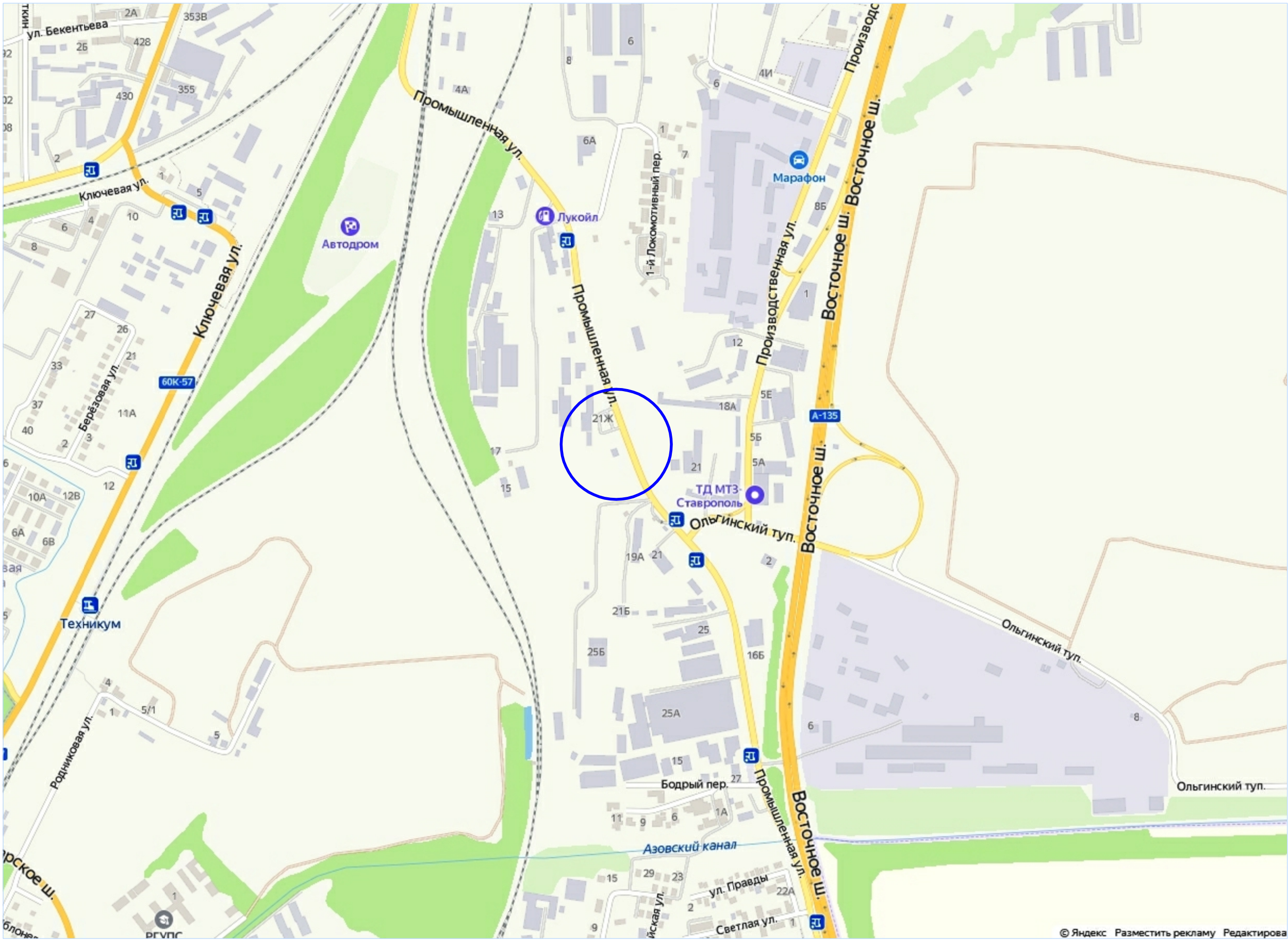
Порядковый номер изменяемых земельных участков

Изменяемые земельные участки (в составе настоящего проекта межевания)

Примечание:
1. 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 разработан на топографическом плане, выполненном ООО "ЯРДИЗ", принятом в ИСОГД г.Батайска 4.02.2020г.; на топографическом плане, выполненном ООО ИК "ГЕОДАТА".

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

						109-2021-ПМ			
						Проект внесения изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:399, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Промышленная, 21Ж			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01/2022	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Каланчина Д.Н.				01/2022		ПМ	1	1
Проверил	Семеренко О.П.				01/2022	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)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



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


Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

109-2021-ПМ

Ситуационный план (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
(<https://pkk5.rosreestr.ru>, космические снимки esri)



Условные обозначения

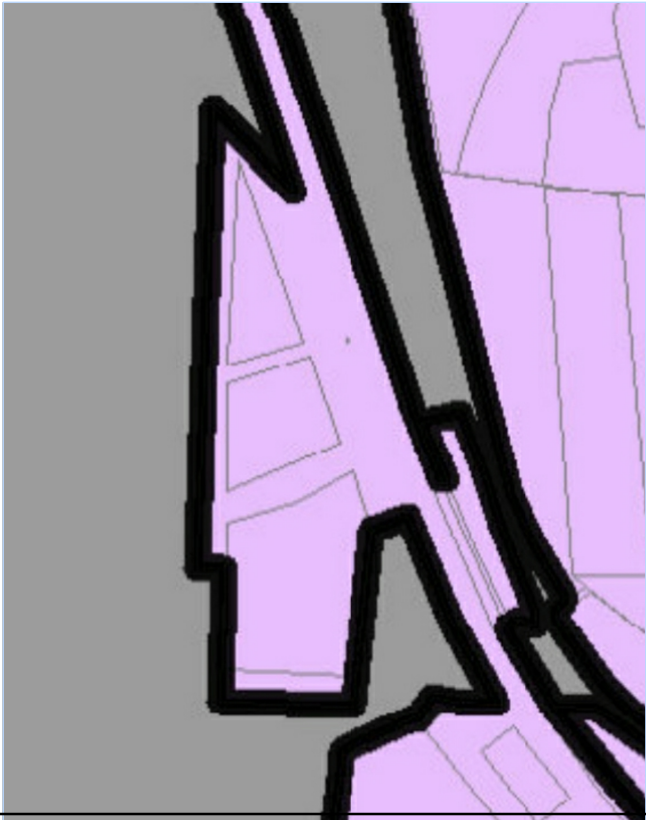
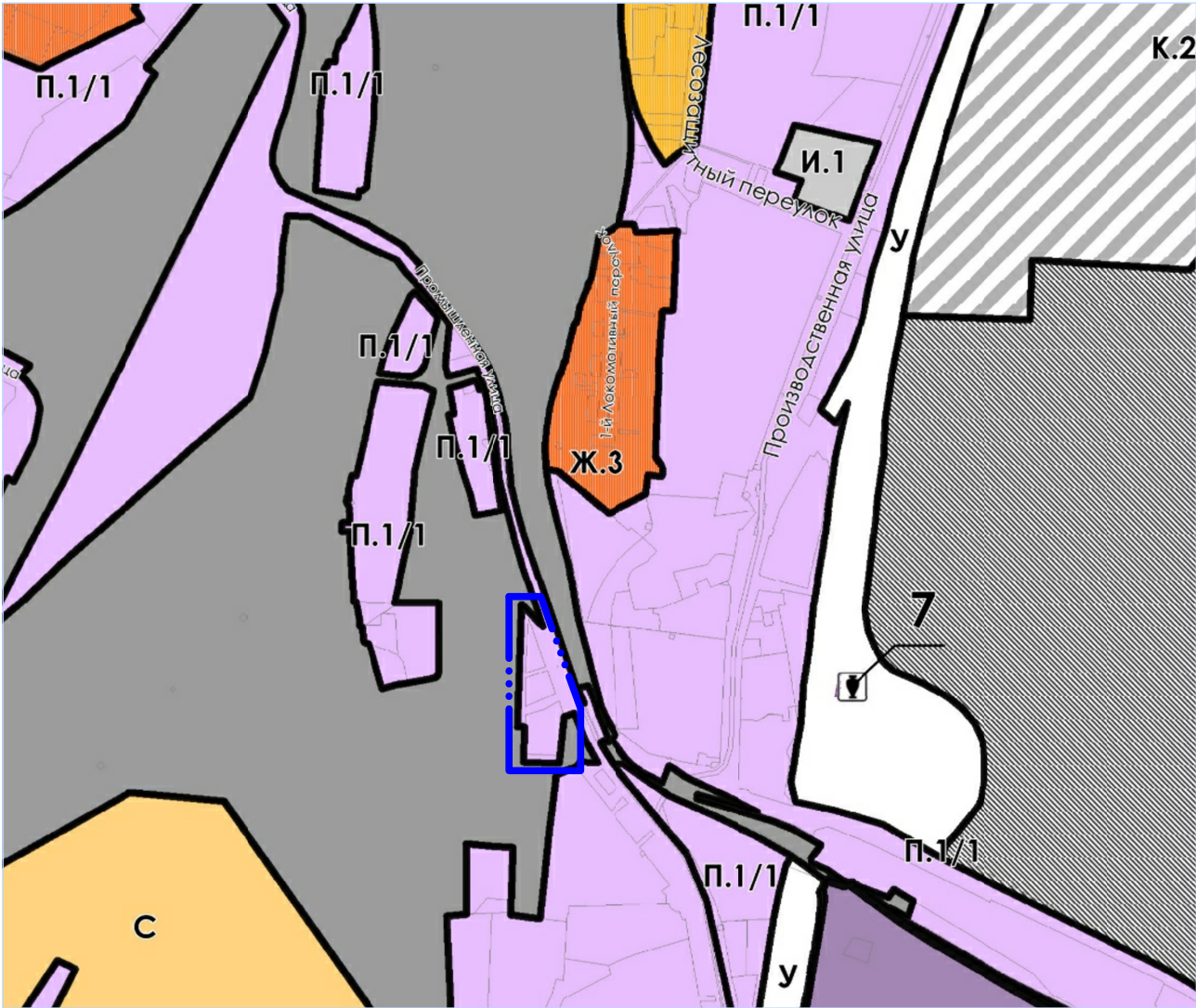
 — Границы проекта межевания

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
					

109-2021-ПМ

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



Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Зоны с особыми условиями использования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области (П33)



Условные обозначения

 — Границы проекта межевания

Примечание.

1. Территория межевания в кадастровом квартале 61:46-0012501, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46-0012501:399, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Промышленная, 21Ж, расположена в 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.

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	109-2021-ПМ	Лист
							4

Статья 35. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1; П.1/2)

1. Зона П.1/1;П.1/2 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

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

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.7.1 Хранение автотранспорта (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
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 установлены
3.3 Бытовое обслуживание (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные,	Не установлены

	химчистки, похоронные бюро)	
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
4.1 Деловое управление (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Не установлены

4.3 Рынки (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Не установлены
4.4 Магазины (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
4.9 Служебные гаражи (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не установлены
4.9.1 Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание	Не установлены

(Решение Думы от 27.10.2021 №158)	данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	
4.9.1.3 Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
6.3 Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	Не установлены
6.4 Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	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
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи,	Не установлены

	инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
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
6.9.1 Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Не установлены
6.12 Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт (Решение Думы от 27.10.2021 №158)	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
7.2.1 Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за	Не установлены

	<p>исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;</p> <p>размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения</p>	
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;</p> <p>размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	Не установлены
9.3 Историко-культурная деятельность	<p>Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов</p>	Не установлены

	<p>велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	
12.0.2 Благоустройство территории	<p>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, площадок для выгула собак</p>	Не установлены

Условно разрешённые виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
3.2.4 Общежития	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7</p>	Не установлены
3.8.1 Государственное управление	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно</p>	Не установлены

	обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	
3.9.2 Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не установлены
3.10.2 Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	Не установлены
4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	Не установлены
7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Не установлены
7.5 Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Не установлены

12.2 Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	Не установлены
-------------------------------	---	----------------

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны П.1/1; П.1/2 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	все	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использов ания	Значения предельных параметров
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м.	все	не подлежит установлению*
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6	20,0
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, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		3.3, 4.4, 4.5, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.4, 6.6, 6.9, 6.9.1	30,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использов ания	Значения предельных параметров
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, 3.10 2, 3.4.1, 3.5.2, 3.8.1, 3.9.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6, 4.7, 4.10, 6.3, 6.4– 6.6, 6.8	15,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.3, 3.1.1, 4 .2 4.3, 4.4, 4.6, 4.7	2,0
		прочие	не подлежит установлению

*при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

(Решение Думы от 27.10.2021 №158).