



Общество с ограниченной ответственностью  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
города Батайска

346880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189;  
тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51  
e-mail: apbproekt@yandex.ru  
ИНН: 6141061014; КПП: 614101001; ОГРН: 1236100034488;  
р/с 407 028 106 522 801 000 68, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
в кадастровом квартале 61:46:0011803,  
ограниченной с севера ул. Пионерской,  
с востока ш. Восточным,  
с юга ул. Серова, с запада ул. Пузачёва

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Чедотарёв Сергей Сергеевич

Раздел 2

109-2024-ПМ

2024

										3	
		Обозначение						Наименование		Примечание	
		109-2024-ПМ-С						Состав проектной документации		4	
		109-2024-ПМ-ПЗ						Пояснительная записка		5	
		109-2024-ПМ						1. Схема территории межевания, М 1 :500		8	
		109-2024-ПМ						2. Ситуационный план		9	
		109-2024-ПМ						3. Фразмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)		10	
		109-2024-ПМ						4. Фразмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)		11	
		109-2024-ПМ						5. Фразмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)		12	
		109-2024-ПМ						6. Фразмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).		13	
		109-2024-ПМ						7. Фразмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).		14	
		109-2024-ПМ						8. Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фразменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1 :500		15	
								Приложения.  1. Постановление Администрации города Батайска №1500 от 27.05.2024 г. 2. Постановление Администрации города Батайска от 03.10.2023 г. № 2674 3. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках)			



[illegible]

Пояснительная записка

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011803, ограниченной с севера ул. Пионерской, с востока ш. Восточным, с юга ул. Серова, с запада ул. Пузачёва разработан на основании:



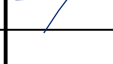
- Договора № 109-2024;
- Постановления Администрации города Батайска №1500 от 27.05.2024 г. "О подготовке проекта межевания территории в границах: ул. Пионерская, ш. Восточное, ул. Серова, ул. Пузачёва";
- Топографического плана (инженерно-геодезические изыскания), выполненного ООО "ИК ГЕО-ДАТА";
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении);
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции;
- Постановления Администрации города Батайска от 03.10.2023 г. № 2674 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания в районе ул. Производственной, шоссе Восточного, ул. Шмидта".

1. Проектом межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011803, ограниченной с севера ул. Пионерской, с востока ш. Восточным, с юга ул. Серова, с запада ул. Пузачёва, предусмотрено следующее:

- 1). Установить красную линию.
- 2). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011803:2580 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Пузачева, земельный участок 51, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка 3.У. №1.
- 3). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011803:2579 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Пузачева, земельный участок 49, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка 3.У. №2.
- 4). Установить границы образуемого земельного участка №3.
- 5). Установить границы образуемого земельного участка №4.
- 6). Установить границы образуемого земельного участка №5.

2. Образуемые земельные участки №1, №2, №3, №4 расположены в территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1). Зона И.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов санитарной очистки, выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности.

Образуемый земельный участок №5 расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2). Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Взам.инв. №	комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктуры не выше IV класса опасности. Образуемый земельный участок №5 расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2). Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.					
Подпись и дата						
	109-2024-ПМ-ПЗ					
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			08.2024
	Разработал		Каланчина Д.Н.			08.2024
	Проверил		Семеренко О.П.			08.2024
	Пояснительная записка					


3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

- 1). Вид разрешённого использования образуемого земельного участка 3.У. №1 – “Ремонт автомобилей”.  
“Ремонт автомобилей” (код 4.9.1.4) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1).
- 2). Вид разрешённого использования образуемого земельного участка 3.У. №2 – “Деловое управление; магазины”.  
“Деловое управление” (код 4.1) – условно разрешённый вид использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1).  
“Магазины” (код 4.4) – условно разрешённый вид использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1).
- 3). Вид разрешённого использования образуемых земельных участков 3.У. №3, №4, №5 – “Земельные участки (территории) общего пользования”.  
“Земельные участки (территории) общего пользования” (код 12.0) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1).  
“Земельные участки (территории) общего пользования” (код 12.0) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							109-2024-ПМ-ПЗ		Лист
											2
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			

ОСНОВНОЙ ВИД РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ И.1		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
4.9.14 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
ОСНОВНОЙ ВИД РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ И.1, Ж.2		Вспомогательные виды разрешенного использования
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велосипедной и инженерной инфраструктуры;  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	
УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ И.1		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
4.1 Деловое управление	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
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены

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

Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата
					

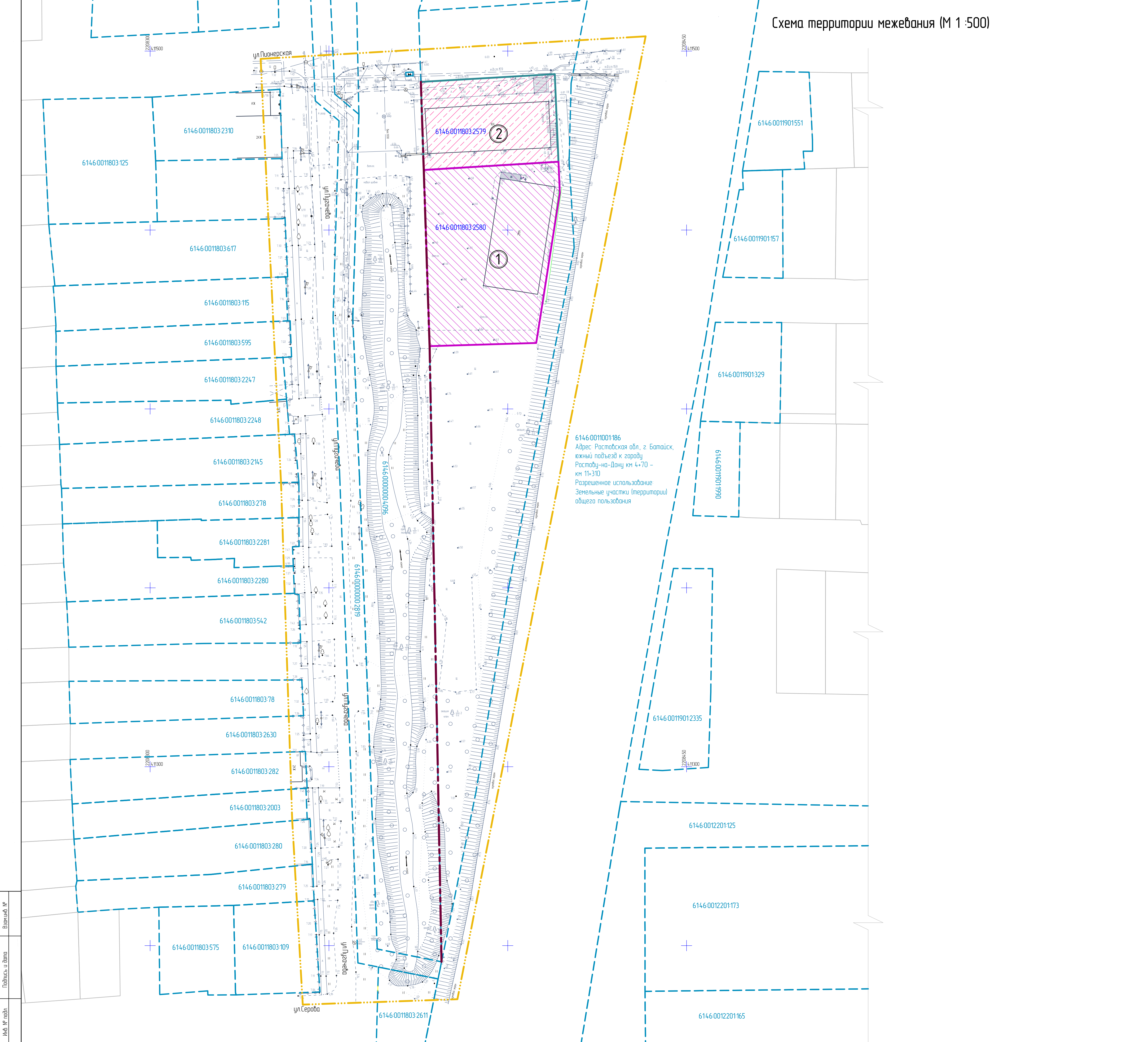
109-2024-ПМ-ПЗ

Лист

3



Схема территории межевания (М 1:500)



6146-0011001186  
Адрес: Ростовская обл., г. Батайск,  
вх. проезд к городу  
Ростову-на-Дону км 4+70 –  
км 11+310  
Разрешенное использование:  
Земельные участки (территории)  
общего пользования

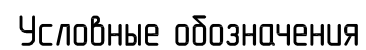
Условные обозначения

- Красные линии (утвержденные постановлением Администрации города Батайска от 03.10.2023 г. №2674)
- Границы земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер изменяемых, образуемых земельных участков
- Границы проекта межевания
- Изменяемый земельный участок №1  
Кадастровый номер: 6146-0011803-2580;  
Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Пугачева, земельный участок 51  
Площадь: 1718 кв.м.  
Разрешенное использование: Ремонт автомобилей
- Изменяемый земельный участок №2  
Кадастровый номер: 6146-0011803-2579;  
Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Пугачева, земельный участок 49  
Площадь: 924 кв.м.  
Разрешенное использование: Деловое управление; магазины

Изд. № подл.	Подпись и дата	Вариант №

						109-2024-ПМ		
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146-0011803, ограниченной с севера ул. Пионерской, с востока ш. Восточным, с юга ул. Серафимовича, с запада ул. Пугачева		
Изм.	Колуч.	Лист	Вак.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Сенченко О.П.	18.08.2024				ПМ	1	
Разработчик	Капранова В.Н.	18.08.2024				Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Проверил	Сенченко О.П.	18.08.2024				Схема территории межевания (М 1:500)		
						ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

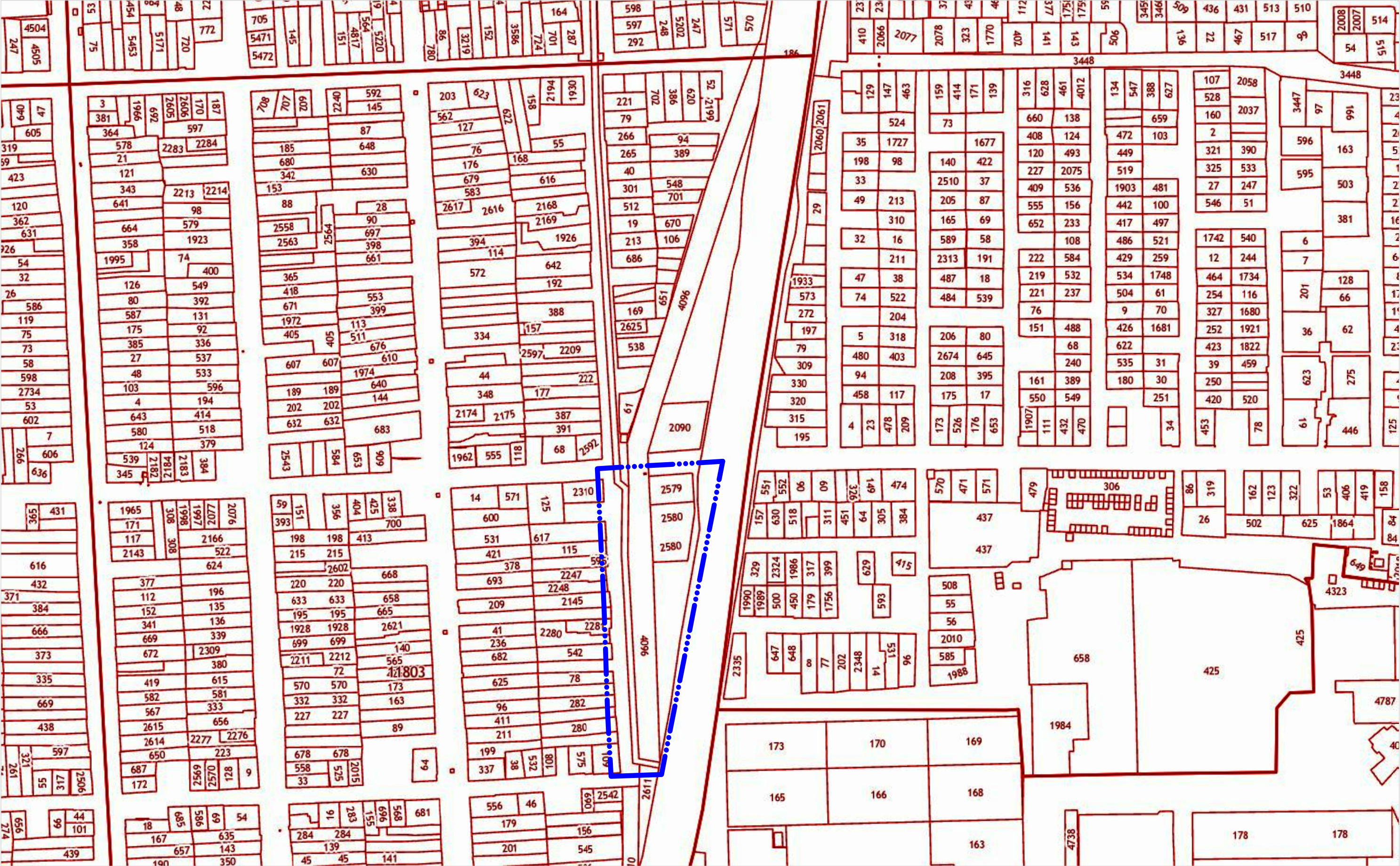




— Границы проекта межевания

109-2024-ПМ





Условные обозначения

 — Границы проекта межевания

					
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата



Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pk5.rosreestr.ru>)

**Земельный участок 61:46:0011803:2580**

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",  
город Батайск, улица Пугачева, земельный участок 51

## Ремонт автомобилей

План ЗУ → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011803:2580
Кадастровый квартал:	61:46:0011803
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Пугачева, земельный участок 51
Площадь уточненная:	1 718 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Ремонт автомобилей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 384 393,5 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023



Инф. № подл.	Подпись и дата	Взаиминф. №

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

109-2024-ПМ

Луст
------



Фразмент плана кадастрового квартала (<http://pk5.rosreestr.ru>)

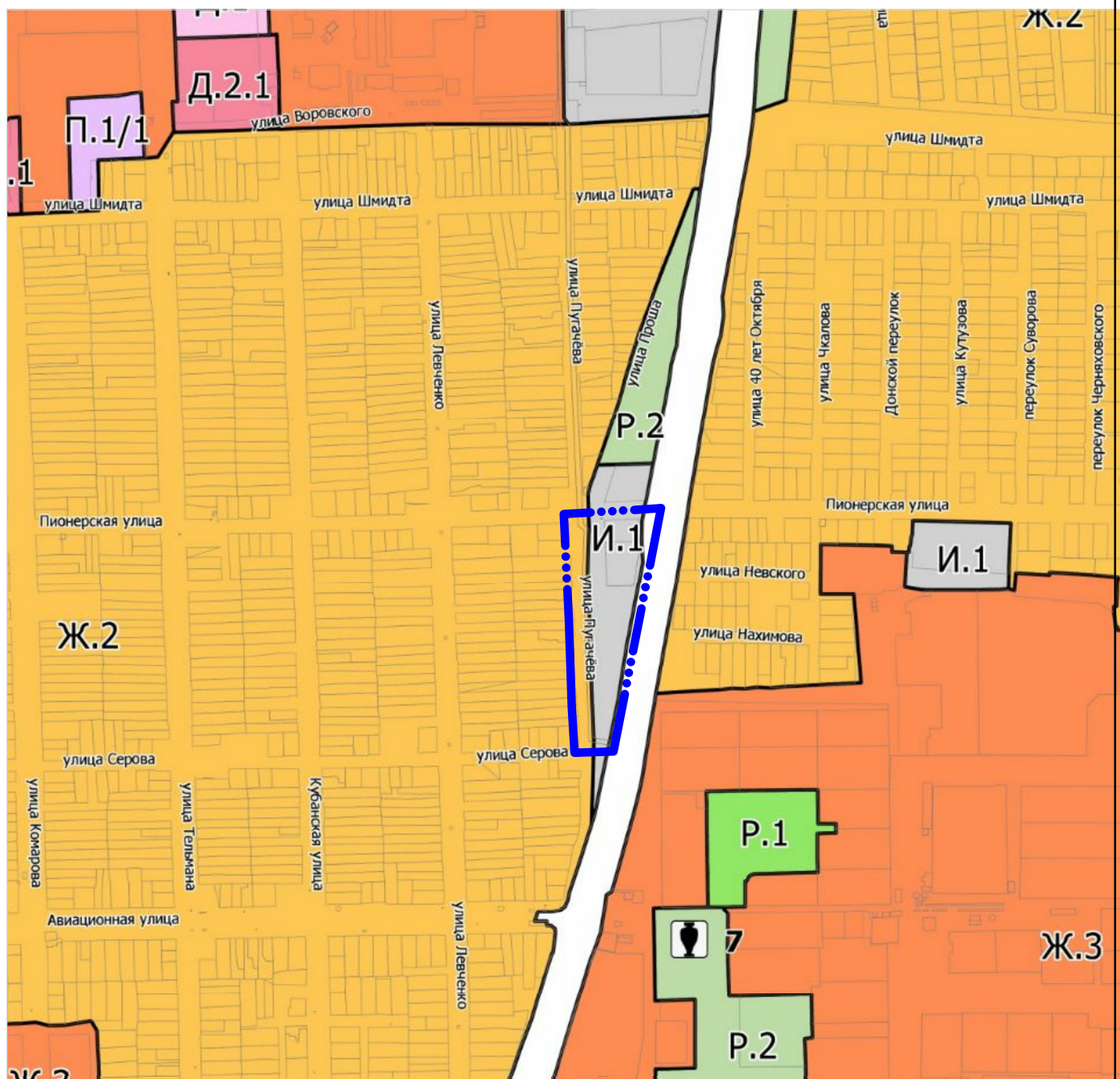
[illegible]

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

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

13



Образуемые земельные участки №1, №2, №3, №4 расположены в **территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1)**. Зона И.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов санитарной очистки, выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности.

Образуемый земельный участок №5 расположен в **территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)**. Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Условные обозначения

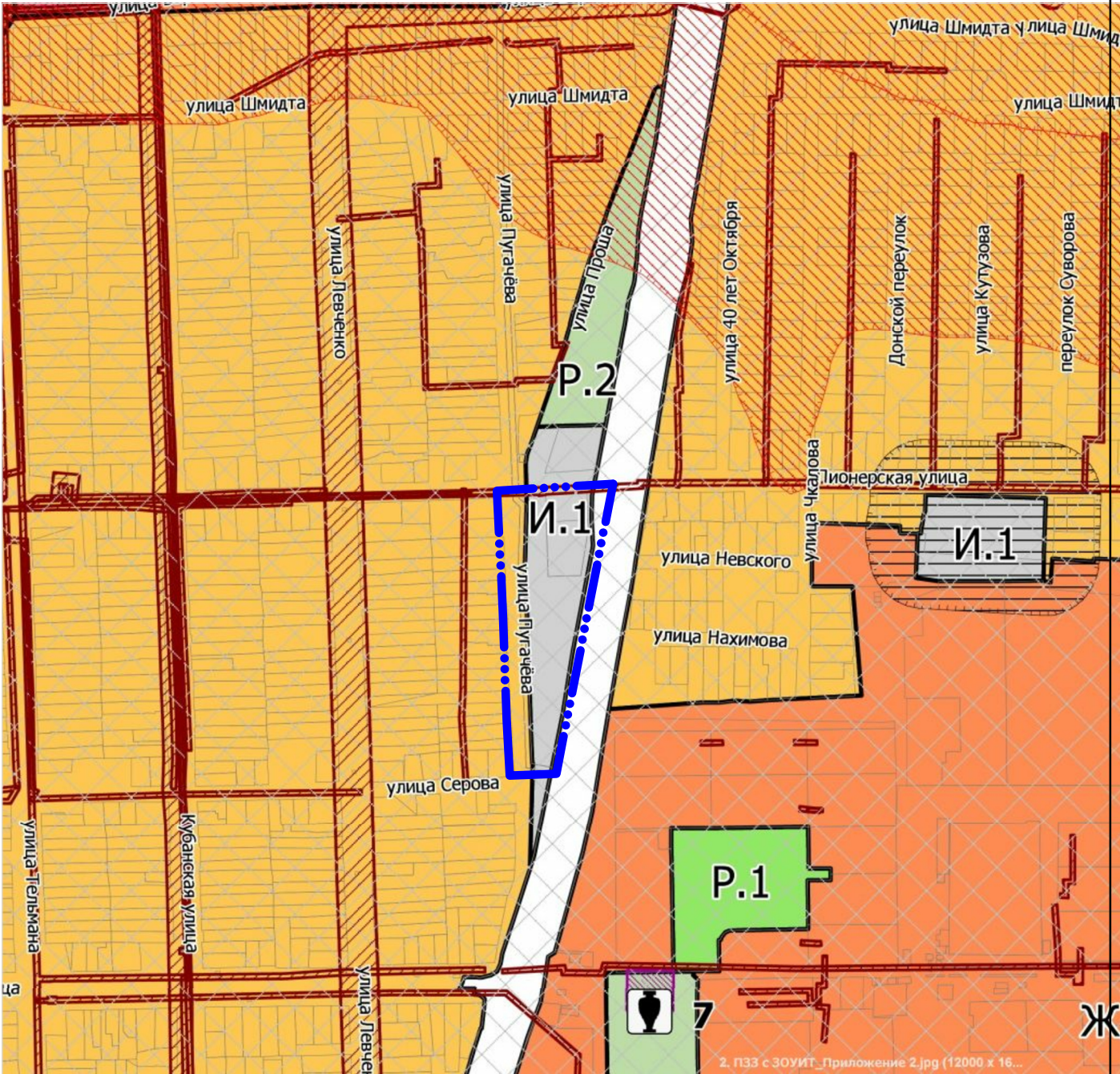


— Границы проекта межевания

Взам.инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.
Изм.	Кол.из.	Лист
док.	Подпись	Дата
109-2024-ПМ		
Лист		
6		



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



Условные обозначения



— Границы проекта межевания

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата



И.1





У

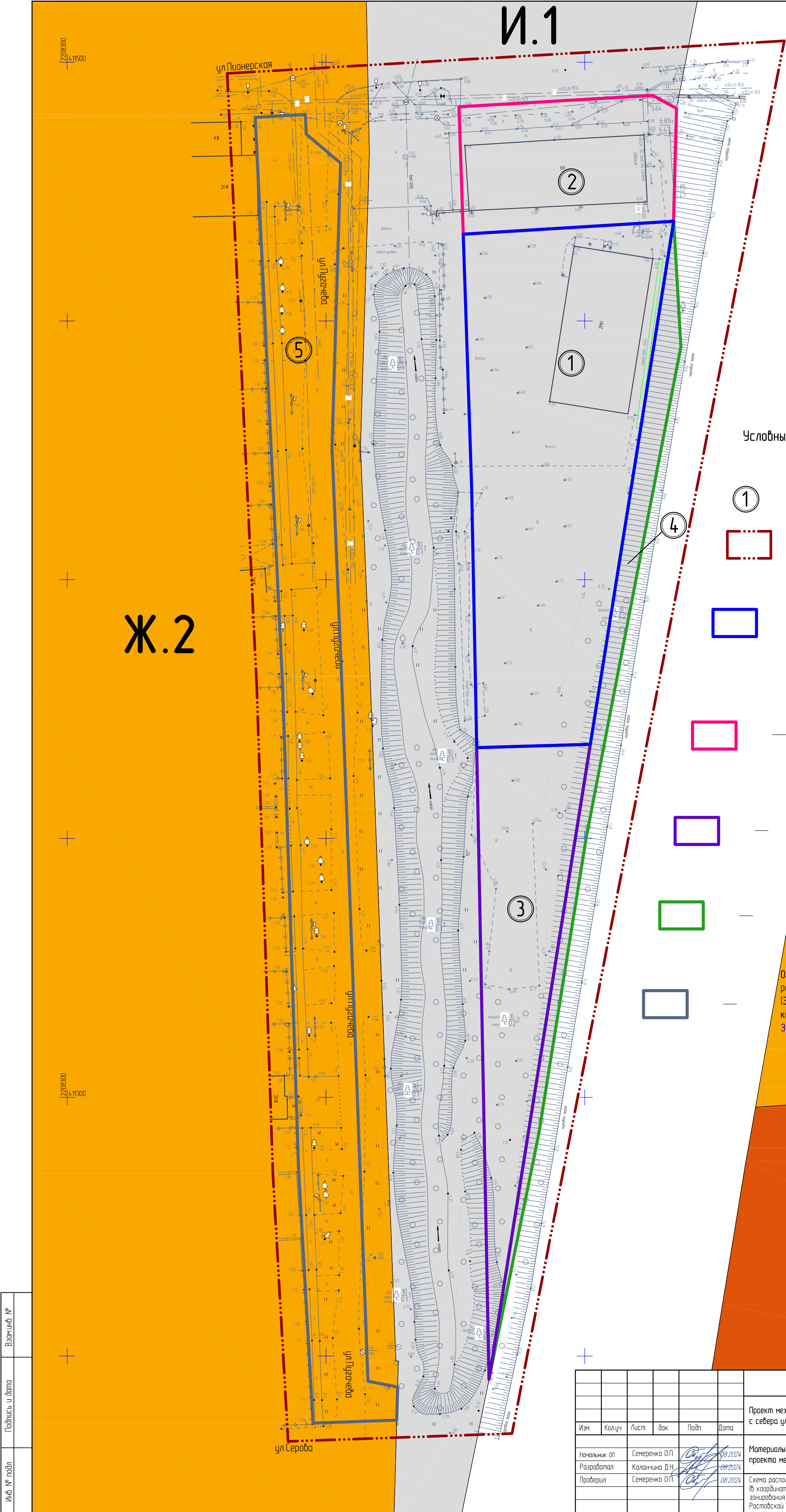
Ж.2

Ж.2

Ж.3

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

						109-2024-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 6146-0011803, ограниченной с севера ул. Пионерской, с востока ш. Восточным, с юга ул. Серова, с запада ул. Пугачёва			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				08.2024		ПМ	2	
Разработал	Каланчина Д.Н.				08.2024				
Проверил	Семеренко О.П.				08.2024				
						Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батаяск" Ростовской области, М 1:500	 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батаяска		



Условные обозначения

1

Порядковый номер образуемых земельных участков



Границы проекта межевания



Образуемый земельный участок №1, площадью **3108 кв.м.**, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1): Ремонт автомобилей



Образуемый земельный участок №2, площадью **1012 кв.м.**, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1): Деловое управление, магазины



Образуемый земельный участок №3, площадью **1340 кв.м.**, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1): Земельные участки (территории) общего пользования



Образуемый земельный участок №4, площадью **580 кв.м.**, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1): Земельные участки (территории) общего пользования



Образуемый земельный участок №5, площадью **3093 кв.м.**, разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1): Земельные участки (территории) общего пользования