



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: apbproekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростова-на-Дону

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
протяжённостью 2545 метров  
в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству  
города Батайска

Раздел 1

2023. 623876 – ПП

2023

										3
Обозначение				Наименование						Примечание
2023. 623876-ПП-С				Состав проектной документации						4
2023. 623876-ПП-ПЗ				Общие данные						5
2023. 623876-ПП				1. Чертеж красных линий в районе ул. Комсомольская (начало), М 1 :1000						8
2023. 623876-ПП				2. Чертеж красных линий в районе ул. Калинина, ул. Комсомольская (окончание), М 1 :1000						9
2023. 623876-ПП				3. Чертеж красных линий в районе ул. Гайдаш, М 1 : 1000						10
2023. 623876-ПП				4. Чертеж планировки территории в районе ул. Комсомольская (начало), М 1 :1000						11
2023. 623876-ПП				5. Чертеж планировки территории в районе ул. Калинина, ул. Комсомольская (окончание), М 1 :1000						12
2023. 623876-ПП				6. Чертеж планировки территории в районе ул. Гайдаш, М 1 :1000						13
2023. 623876-ПП				7. Каталог координат характерных точек красных линий (начало)						14
2023. 623876-ПП				8. Каталог координат характерных точек красных линий (окончание)						15
										</

Взам.инв. №	

[illegible]

Инв. № подл.	

## Пояснительная записка

## 1. Общие данные.

Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская разработан на основании:

- Муниципального контракта № 2023. 623876 от 22.05.2023 г.;
- Топографического плана;
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении);
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции.

Территория межевания в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская включает следующие территориальные зоны:

- зона реконструкции жилой застройки (Ж.3.1);
- зона застройки среднетажными и многоквартирными жилыми домами (Ж.3);
- зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1);
- зона общественно-делового и коммерческого назначения (Д.2.1);
- зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).



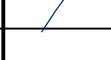

1). Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.

2). Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднетажных и многоквартирных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

3). 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.

4). Зона Д.2.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

5). 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.

Инв. № подл.	Взам инв. №	Подпись и дата	5). 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.						
							2023.623876-ПП-ПЗ		
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			07.2023			
	Разработал		Каланчина Д.Н.			07.2023			
	Проверил		Семеренко О.П.			07.2023			
Пояснительная записка							Стадия	Лист	Листов
							П	1	3
							 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Проектом планировки и проектом межевания территории протяженностью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская, предусмотрено следующее:

- 1). Установить красные линии.
- 2). Установить границы образуемых земельных участков №1-№10 с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования", включающие в том числе водоотводные каналы (существующие или возможные места их размещения) и территории, необходимые для их эксплуатации.
- 3). Установить публичные сервитуты (при необходимости).

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории протяженностью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская, вид разрешенного использования образуемых земельных участков – "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0).

"Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) является основным видом разрешенного использования территориальных зон Ж.1, Ж.2, Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.1, Д.2, Д.2.1, Д.3, П.1/1, П.1/2, П.2/1, П.2/2, П.2/3, И.1, И.2, И.3, У, Р.1, Р.2, К.1, К.2, С.

Основные виды разрешенного использования		
Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 12.0.1 – 12.0.2</a>	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	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 <a href="#">кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3</a> , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	2023.6.23 876-ПП-ПЗ	Лист
							2

Основные виды разрешённого использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
12.0.2 Благоустройство территории	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	Не установлены

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №
Изм.	Кол.из.	Лист
док.	Подпись	Дата
2023.6.23 876-ПП-ПЗ		Лист
		3

Чертеж красных линий  
в районе ул. Комсомольская (начало),  
М 1:1000

ул. Луначарского

Сквер Авиаторов

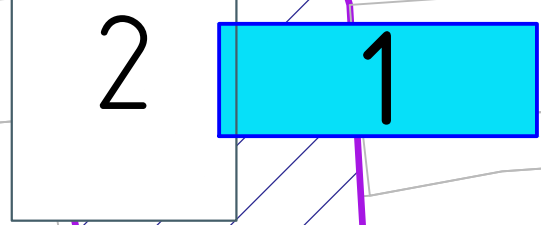
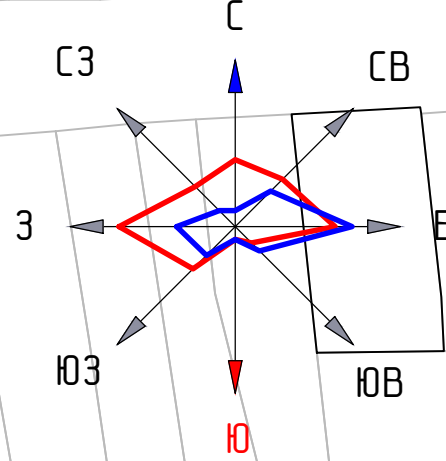
ул. Дзержинского

ул. Ленина

ул. Клары Цеткин

ул. Орджоникидзе

- Условные обозначения
- Красные линии (устанавливаемые)
  - Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
  - Границы проекта межевания
  - Порядковый номер характерных точек красных линий



Изм.						2023. 623876 – ППМ		
Проект планировки и проект межевания территории протяженностью 254,5 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская						Стадия		
Проект планировки территории						Лист		
Начальник ОП Разработал Проверил						Листов		
Семеренко О.П. Каланчина Д.Н. Семеренко О.П.						1		
07.2023 07.2023 07.2023						8		
Чертеж красных линий в районе ул. Комсомольская (начало), М 1:1000						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск		

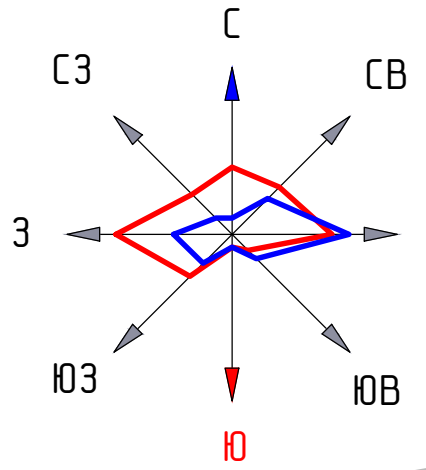


Чертеж красных линий в районе ул.Калинина,  
ул. Комсомольская (окончание), М 1:1000

2

1

ул. Ушинского



6146.001203.34.72  
Для размещения комплекса  
сельскохозяйственного назначения в целях  
ведения сельскохозяйственного производства

Условные обозначения

- Красные линии (устанавливаемые)
- Порядковый номер характерных точек красных линий
- Красные линии (утвержденные)
- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут
- Границы проекта межевания

2023 623876 – ППМ						Проект планировки и проект межевания территории протяженностью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Габуца, ул. Комсомольская		
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
Начальник ОП	Сенеренко О.П.	07.2023					П	2
Разработчик	Калинина Д.И.	07.2023						
Проверил	Сенеренко О.П.	07.2023				Чертеж красных линий в районе ул.Калинина, ул. Комсомольская (окончание), М 1:1000		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро г.Батайск"		



Чертеж красных линий в районе ул. Гайдаш,  
М 1 : 1000

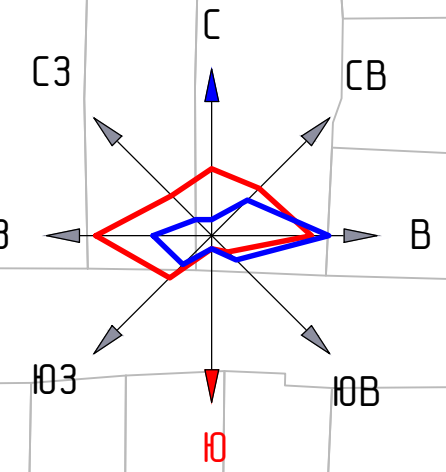
ул. Белинского

ул. Белинского





ул. Гастелло

ул. Ораджикдзе

ул. Добролюбова



- Условные обозначения
- Красные линии (устанавливаемые)
  - Порядковый номер характерных точек красных линий
  - Красные линии (утвержденные)
  - Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
  - Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут
  - Границы проекта межевания

						2023 623876 - ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2023	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Каланчина Д.Н.				07.2023		пп	3	
Проверил	Семеренко О.П.				07.2023				
						Чертеж красных линий в районе ул. Гайдаш, М 1 : 1000		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



Чертеж планировки территории  
в районе ул. Комсомольская  
(начало), М 1:1000

Сквер  
Авиаторов

ул. Луначарского

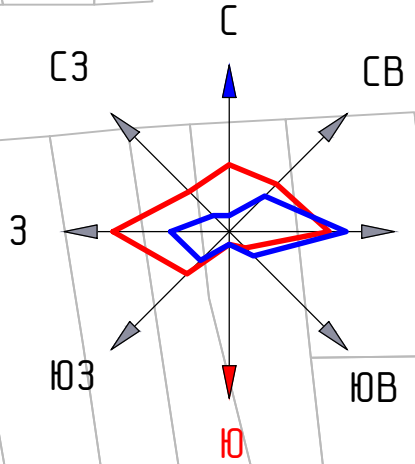
ул. Орджоникидзе

ул. Кудышова

ул. Клары Цеткин

ул. Дзержинского

ул. Ленина



2

1

- Условные обозначения
- Красные линии (устанавливаемые)
  - Границы образуемых земельных участков
  - Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
  - Порядковый номер образуемого земельного участка
  - Границы проекта межевания

6144-008-0004-033  
земельные  
участки  
(территория)  
общего  
пользования

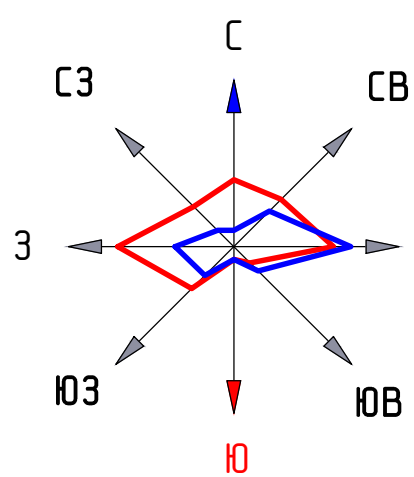
2023. 623876 – ППМ					
Проект планировки и проект межевания территории протяженностью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гадаш, ул. Комсомольская					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата
Начальник ОП	Семеренко О.П.	07.2023			
Разработал	Каланчина Д.Н.	07.2023			
Проверил	Семеренко О.П.	07.2023			
Проект планировки территории					
Чертеж планировки территории в районе ул. Комсомольская (начало), М 1:1000					
Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		Стадия	Лист	Листов	
		ПП	4		



2

1

ул. УШИНСКОГО



ЛИНИЯ СВОДКИ  
ЛИСТОВ 1 И 1

ЛИНИЯ СВОДКИ  
ЛИСТОВ 1 И 1


Условные обозначения

— Красные линии  
(устанавливаемые)

— Красные линии  
(утвержденные)

— элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении

— Границы образуемых земельных участков

 — Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут

— Границы участка публичного сервитута

5 — Порядковый номер образуемого земельного участка

СЗ — Порядковый номер устанавливаемого публичного сервитута

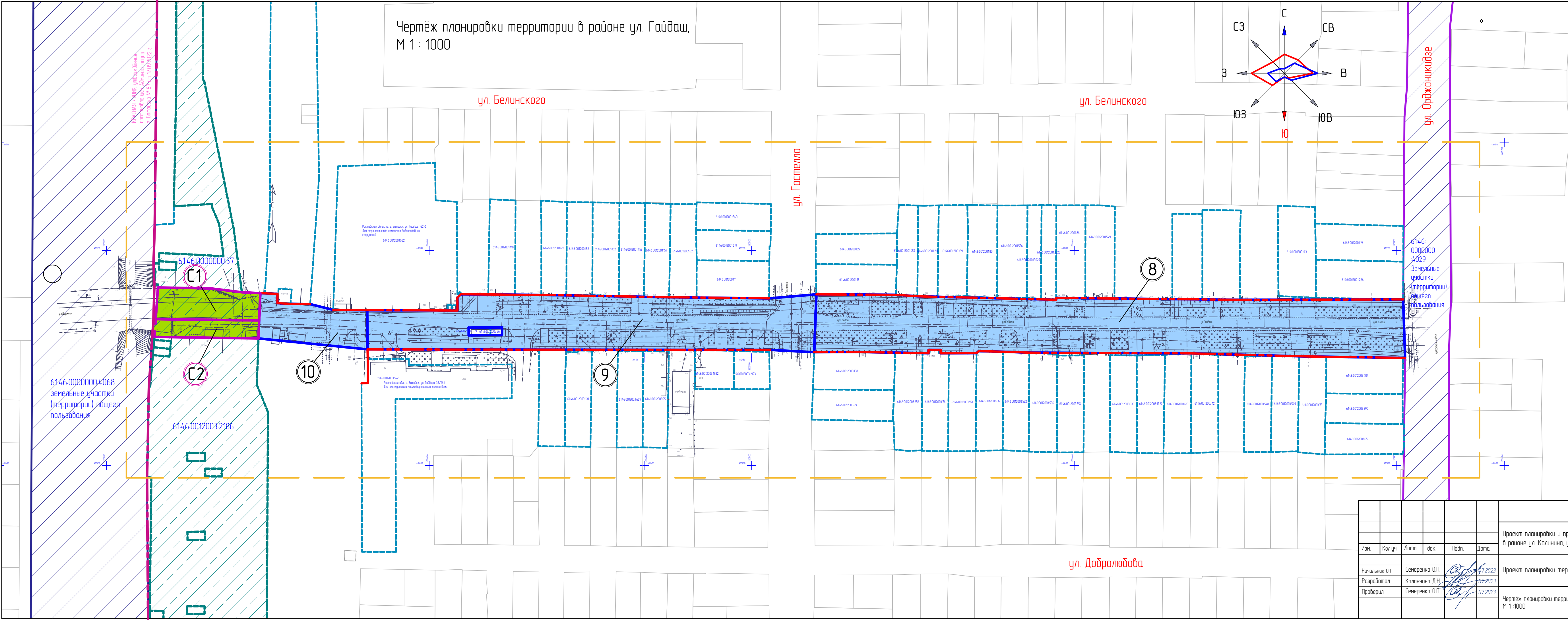
— Границы проекта межевания

ул. Клевверная





							7	1
							2023 623876 – ППМ	
							Проект планировки и проект межевания территории протяженностью 2545 метров в районе ул. Калинин, ул. Габуца, ул. Комсомольская	
Изм.	Колпч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стандия	л/ст
							ппм	5
Начальник ОП	Семеренко О.П.		07-2023			Проект планировки территории		
Разработал	Каланчина Д.Н.		09-2023					
Проверил	Семеренко О.П.		07-2023			Чертеж планировки территории в районе ул.Калинин, ул. Комсомольская (вакансии), М 1 1000	Д.П. № 01/07	Муниципальное предприятие «Архитектурно-планировочная бюро» Ботаника



Чертеж планировки территории в районе ул. Гайдаш,  
М 1 : 1000



- Условные обозначения
- Красные линии (устанавливаемые)
  - Красные линии (утвержденные)
  - Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
  - Границы образуемых земельных участков
  - Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут
  - Границы участка публичного сервитута
  - Порядковый номер образуемого земельного участка
  - Порядковый номер устанавливаемого публичного сервитута
  - Границы проекта межевания

						2023. 623876 – ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гадаш, ул. Комсомольская			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2023	Проект планировки территории	пп	6	
Разработал	Каланчина Д.Н.				07.2023				
Проверил	Семеренко О.П.				07.2023				
						Чертеж планировки территории в районе ул. Гадаш, М 1:1000		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайская	




Каталог координат характерных точек красных линий

Номера точек	Х – координаты		Y – координаты												
1	2		3		1	2		3		1	2		3		
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №1			КРАСНАЯ ЛИНИЯ №4			КРАСНАЯ ЛИНИЯ №6			КРАСНАЯ ЛИНИЯ №9						
1	411445.35		2206048.69		1	411349.46		2205737.38		1	411394.77		2205497.78		
2	411414.75		2206049.19		2	411370.16		2205738.40		2	411393.49		2205660.27		
3	411413.10		2206124.06		3	411396.97		2205739.85		3	411395.94		2205667.79		
4	411413.09		2206134.14		4	411397.69		2205739.89		4	411396.10		2205689.11		
5	411413.05		2206211.41		5	411397.59		2205753.64		5	411396.97		2205704.24		
6	411412.29		2206272.46		6	411397.34		2205789.71							
7	411413.30		2206308.47		7	411396.92		2205789.93		КРАСНАЯ ЛИНИЯ №7			7	41136.06	
8	411414.26		2206318.86		8	411394.98		2205789.93		1	411395.05		2205237.32		
					9	411394.98		2205893.69		2	411394.79		2205251.92		
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №2			10	411393.85		2205910.43		3	411394.02		2205356.88		1	411726.64	
1	411392.18		2206048.06		11	411392.39		2206020.66		4	411392.29		2205471.39		
2	411391.20		2206154.38										2	411696.66	
3	411389.67		2206320.38										3	411612.67	
4	411389.71		2206321.51		КРАСНАЯ ЛИНИЯ №5			КРАСНАЯ ЛИНИЯ №8			4	411598.28			
					1	411739.71		2205164.80		1	411410.96		2205127.91		
					2	411672.66		2205177.48		2	411408.73		2205156.19		
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №3			3	411672.48		2205177.51		3	411408.73		2205199.65		7	411566.13	
1	411439.41		2205732.02		4	411671.92		2205172.60		4	411407.52		2205211.09		
2	411419.42		2205731.46		5	411661.48		2205174.27					8	411560.54	
3	411418.95		2205749.45		6	411650.08		2205176.09					9	411553.13	
4	411420.80		2205755.41		7	411646.74		2205168.18					10	411433.30	
5	411420.14		2205792.79		8	411620.20		2205151.92					11	411420.77	
6	411419.88		2205801.86		9	411573.64		2205128.02					12	411324.02	
7	411419.21		2205839.16		10	411480.93		2205136.97					13	411232.54	
8	411417.43		2205844.63		11	411478.29		2205138.47					14	411197.26	

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


							2023. 623876 – ППМ			
							Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата			Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2023		Проект планировки территории	ПП	7	
Разработал	Каланчина Д.Н.				07.2023					
Проверил	Семеренко О.П.				07.2023		Каталог координат характерных точек красных линий (начало)			



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное  
бюро" г.Батайска

Каталог координат характерных точек красных линий

Номера точек	X – координаты		Y – координаты					
1	2	3						
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №11			КРАСНАЯ ЛИНИЯ №13			КРАСНАЯ ЛИНИЯ №14		
1	410479.55	2205430.08	1	410472.32	2205205.44	1	410480.09	2205171.47
2	410479.33	2205467.04	2	410472.19	2205221.17	2	410480.01	2205173.61
3	410478.64	2205477.07	3	410472.12	2205245.54	3	410479.74	2205179.47
4	410477.05	2205541.65	4	410472.02	2205263.18	4	410475.45	2205179.46
5	410477.91	2205541.65	5	410474.45	2205263.17	5	410475.16	2205185.41
6	410476.99	2205627.08	6	410478.02	2205263.15	6	410475.00	2205194.66
7	410477.18	2205702.99	7	410479.60	2205264.73			
			8	410479.49	2205277.48			
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №12			9	410479.38	2205289.95			
1	410452.68	2205429.07	10	410479.31	2205302.16			
2	410452.74	2205450.13	11	410478.21	2205361.66			
3	410452.20	2205482.23	12	410477.69	2205408.11			
4	410453.73	2205482.23	13					
5	410453.73	2205487.87						
6	410452.15	2205487.87	КРАСНАЯ ЛИНИЯ №14					
7	410452.22	2205504.58	1	410453.71	2205408.45			
8	410453.19	2205505.58	2	410453.85	2205301.38			
9	410452.88	2205516.91	3	410453.95	2205221.37			
10	410452.44	2205529.11	4	410449.46	2205221.42			
11	410452.12	2205604.50	5	410438.31	2205221.48			
12	410450.75	2205654.67	6	410438.20	2205218.54			
13	410450.56	2205667.28						
14	410450.01	2205703.92						

						2023. 623876 – ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2023	Проект планировки территории	ПП	8	
Разработал	Каланчина Д.Н.				07.2023				
Проверил	Семеренко О.П.				07.2023				
						Каталог координат характерных точек красных линий (окончание)	 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		