



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. Ростов-на-Дону

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуг

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству
города Батайска

Раздел 1

2022.560658-ПП

2022

										3					
		Обозначение						Наименование						Примечание	
		2022.560658-ПП-С						Состав проектной документации						4	
		2022.560658-ПП-ПЗ						Общие данные						5	
		2022.560658-ПП						1. Схема территории планировки и межевания от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, М 1 :1000						8	
		2022.560658-ПП						2. Схема территории планировки и межевания от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, М 1 :1000						9	
		2022.560658-ПП						3. Схема территории планировки и межевания от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, М 1 :1000						10	
		2022.560658-ПП						4. Чертёж красных линий, М 1 :1000; каталог координат характерных точек красных линий						11	
		2022.560658-ПП						5. Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (начало), М 1 :1000						12	
		2022.560658-ПП						6. Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (продолжение), М 1 :1000						13	
		2022.560658-ПП						7. Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (продолжение), М 1 :1000						14	
		2022.560658-ПП						8. Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (окончание), М 1 :1000						15	

Взам.инв. №	
-------------	--

Подпись и дата

Инв. № подл.	
--------------	--



Пояснительная записка

1. Общие данные.

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз разработан на основании:

- Постановления Администрации города Батайска №674 от 23.03.2022 г.;
- Муниципального контракта № 2022.560658 от 13.05.2022 г.;
- Топографического плана, выполненного МП "АПБ" г.Батайска;
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении);
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции;
- Технического отчёта по результатам инженерно-геодезических изысканий по объекту: "Обследование и анализ состояния системы отведения сточных ливневых вод в городе Батайск Ростовской области (крупная и средняя сеть каналов)", 04–17–19 ИГ ДИ, выполненный ООО "ЮГео".

Территория межевания от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз включает следующие территориальные зоны:

- зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2);
- зона объектов железнодорожного транспорта (И.2);
- зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3);
- зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2);
- зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1).



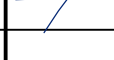

1). Зона Р.2 установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

2). Зона И.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.

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

4). 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.

5). 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.

Инв. № подл.	Взам инв. №	Подпись и дата	5). 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.					
							2022.560658-ПП-ПЗ	
	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата		
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			06.2022		
	Разработал		Каланчина Д.Н.			06.2022		
							Пояснительная записка	
Проверил		Семеренко О.П.			06.2022			
								Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска

Проектом внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, предусмотрено следующее:

- 1). Установить красные линии.
- 2). Установить границы образуемых земельных участков №1–№8 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 от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, 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, Ч, 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 кодами 12.0.1 – 12.0.2	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 велотранспортной 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	Не установлены

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							2022.560658-ПП-ПЗ		Лист
											2
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №					2022.560658-ПП-ПЗ	Лист
								3
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.		Подпись

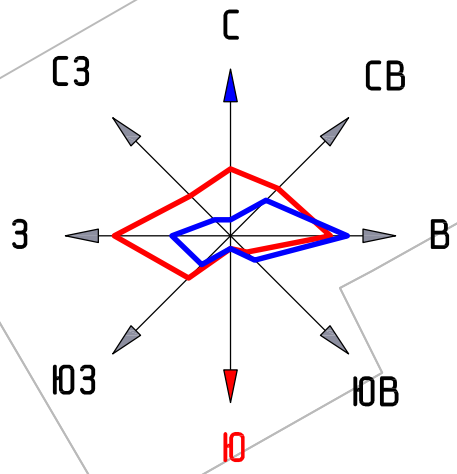
Схема территории планировки и межевания
от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, М 1 :1000

1

2

3

4



Условные обозначения

- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут
- Граница многоактурного земельного участка с кадастровым номером 6146-000000-03705 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуз с видом разрешенного использования: линейные объекты – водосточной канал
- Красные линии, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки
- Границы образцовых земельных участков, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки

ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 1 И 2

						2022.56.06.58-ППМ		
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз		
Изм.	Колуч.	Лист	Вак.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Страница	Лист
Начальник ОП	Сенеренко О.П.	1			05.06.2022		пп	1
Разработчик	Капранова В.Н.	1			08.06.2022			8
Проверил	Сенеренко О.П.	1			16.06.2022			
						Схема территории планировки и межевания от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, М 1 :1000		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

2



4

11

— — —

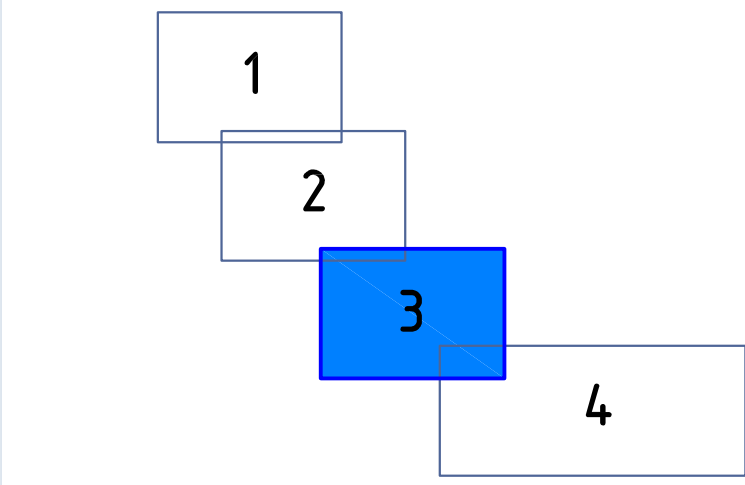
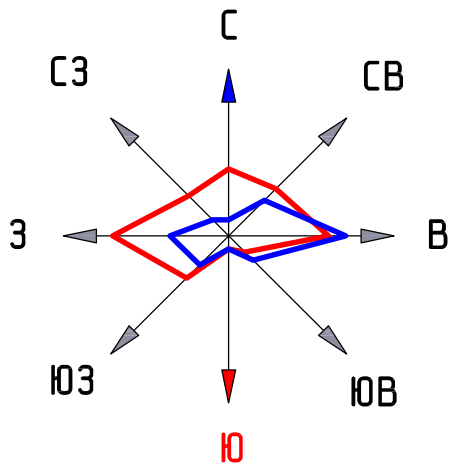


ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 2 И 3

2022560658-ПММ

6146-0010501783
Российская Федерация, Ростовская область,
г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки
для сельскохозяйственного производства

Схема территории планировки и межевания
от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, М 1 :1000



ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 2 И 3

Муниципальная зона

6146.001050158

6146.0000003705/2

6146.001050182
Ростовская обл.,
г. Батайск, ул. Булгакова, 5-а

Муниципальная зона

6146.001050175/2

6146.001050175/1

6146.0000003705/2

6146.001050148

ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 3 И 4

Условные обозначения

- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Граница многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 6146.00000003705 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуз с видом разрешенного использования: линейные объекты – водоводный канал
- Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут

2022.56.0658-ПМ

Проект внесения изменений
в проект планировки и проект межевания территории
от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз

Изм.	Колуч.	Лист	Вак.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Статус	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.	16.08.2022				Проект планировки территории	ПП	3	
Разработчик	Калашникова В.Н.	16.08.2022				Схема территории планировки и межевания от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз, М 1:1000			
Проверил	Семеренко О.П.	16.08.2022							

Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное
бюро г. Батайска"

6146.00160175/1

ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 3 И 4

6146.0010501448

Ильинский
канал

6146.001050163
Для строительства
производственной базы

6146.0010501423
Ростовская область,
г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 69-а
промышленные объекты

6146.0010501774
Промышленные объекты,
складские объекты

6146.0010501764

6146.001050226
Ростовская обл., г. Батайск,
ул. 1-й Пятилетки, №77
Для сельскохозяйственного производства

6146.000000003705/3

6146.000000003705/5

6146.00105021022

6146.00105021119

6146.00105021024

6146.000000003705/4

6146.000000003715
линейные объекты –
водотводный канал

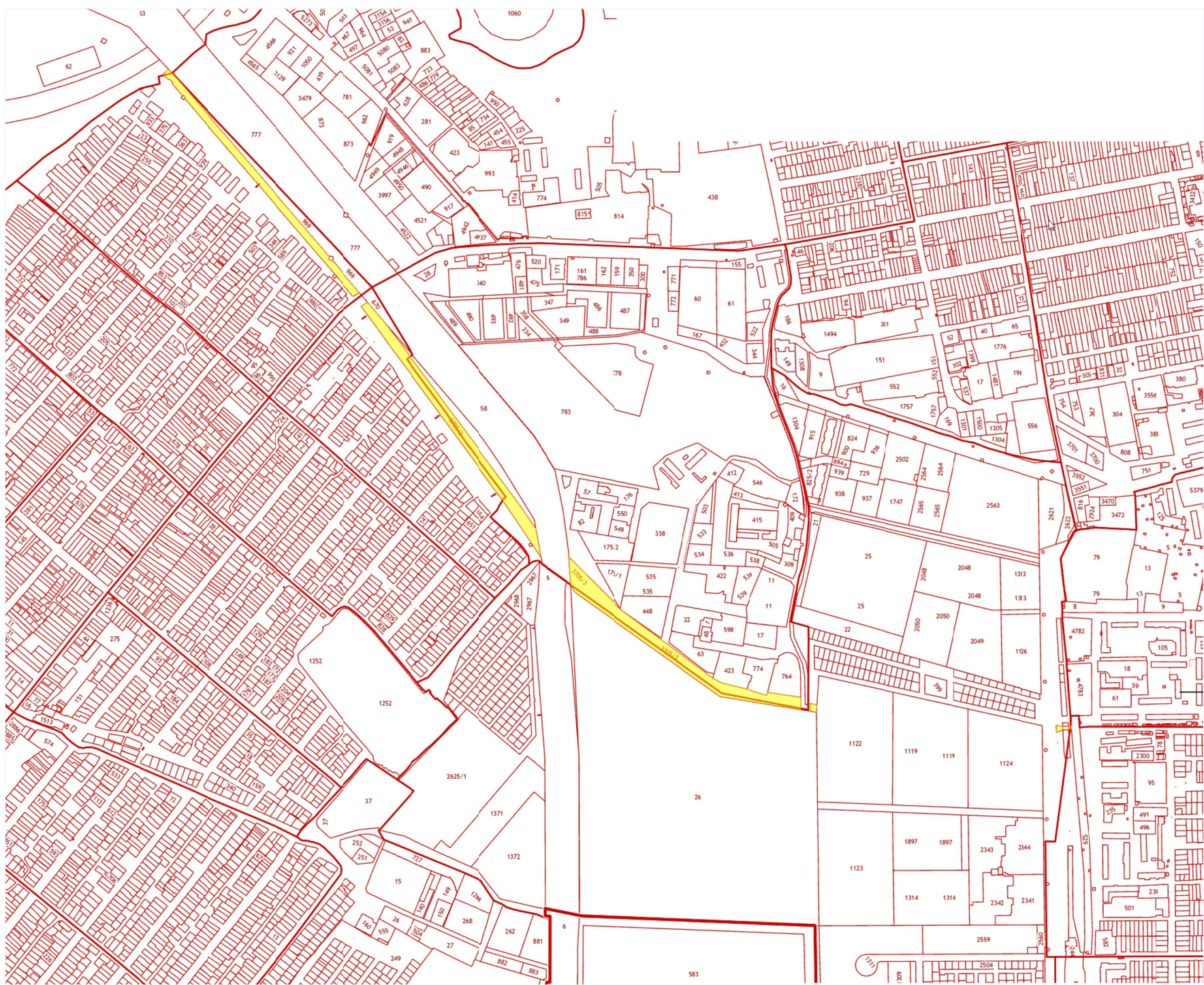
6146.000000003705/1

6146.0016014783
Ростовская область,
г. Батайск, ул. Гайдая, 170

6146.00160169

6146.00160143

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0000000:3705
Кадастровый квартал:	61:46:0000000
Адрес:	Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуг
Площадь уточненная:	68 015 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	линейные объекты - водотводной канал
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований

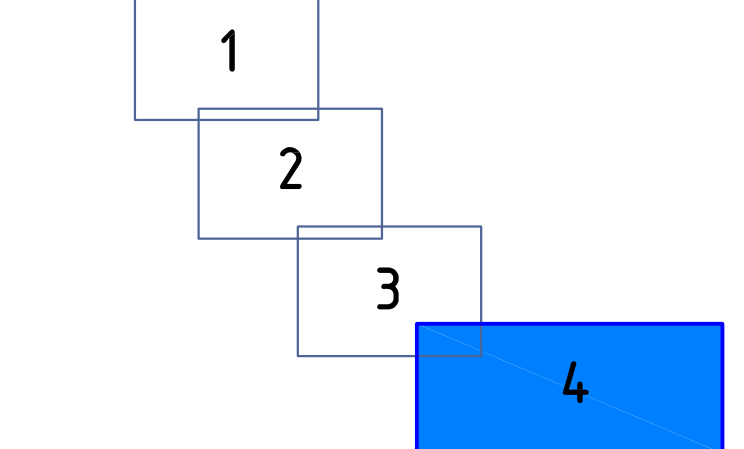
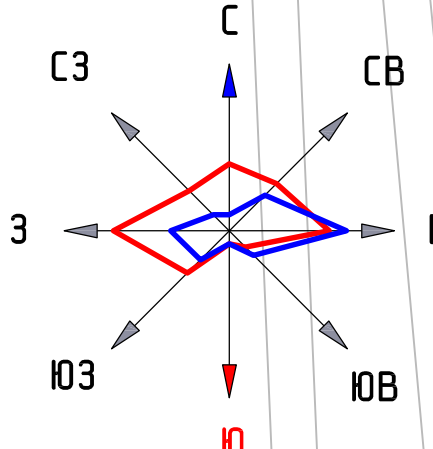


Условные обозначения

- Красные линии (устанавливаемые)
- Номера характерных точек устанавливаемых красных линий
- Границы существующих элементов планировочной структуры – зеленых участков, расположенных в окружении
- Граница многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 6146.000000003705 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуг с видом разрешенного использования: линейные объекты – водотводной канал
- Зеленые участки, на которые устанавливается публичный сервитут
- Граница земельного участка с кадастровым номером 6146.000000003692 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75В с видом разрешенного использования: Линейные объекты (линейная канализация)
- Красные линии, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Яковлевского, ул. Болотова, ул. 1-й Пятилетки
- Границы образуемых зеленых участков, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Яковлевского, ул. Болотова, ул. 1-й Пятилетки
- Красные линии, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания в районе зеленых участков по ул. Чуйковского, ул. К. Цеткин, ул. Ленина, ул. Кабаньского
- Границы образуемых зеленых участков в составе проекта планировки и проекта межевания в районе зеленых участков по ул. Чуйковского, ул. К. Цеткин, ул. Ленина, ул. Кабаньского
- Границы участка публичного сервитута, устанавливаемого в составе проекта планировки и проекта межевания в районе зеленых участков по ул. Чуйковского, ул. К. Цеткин, ул. Ленина, ул. Кабаньского

Каталог координат характерных точек красных линий

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №1			
1	65.28	4194331	220443576
2	299.13	410278.03	220443578
3	53.16	410208.13	220472663
4		41026127	220472796
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №2			
1	52.56	410257.08	220474287
2	6136	410204.54	220474154
3	50.15	410190.21	220480120
4		41024034	220480247
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №3			
1	49.34	410234.77	220482223
2	234.16	410185.44	220482109
3	40.63	410130.58	220504873
4		41017121	220504873



Проект (высвешен и изменен) в проект планировки и проект межевания территории от ул. Октябрьской до реки М. Койсуг						Страница 4 из 4		
Изм.	Кол. изм.	Лист	Вск.	Полн.	Дата	Страница	Лист	Листов
Начальник ОП	Специалист ОП	2023.08.20				4		
Разработчик	Кадискина Д.В.	2023.08.20						
Проверщик	Специалист ОП	2023.08.20						
Чертеж красных линий, М 1:1000, каталог координат характерных точек красных линий						Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное Бирю г. Батайск		

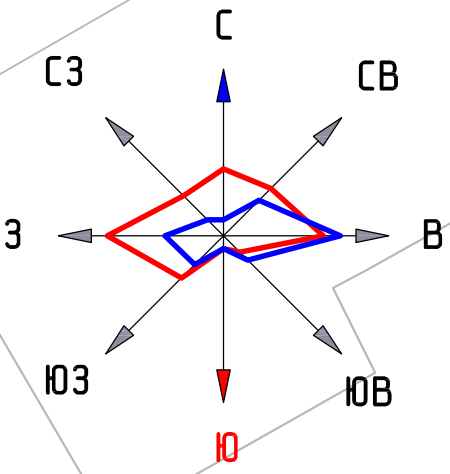
Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (начало), М 1:1000

1

2

3

4



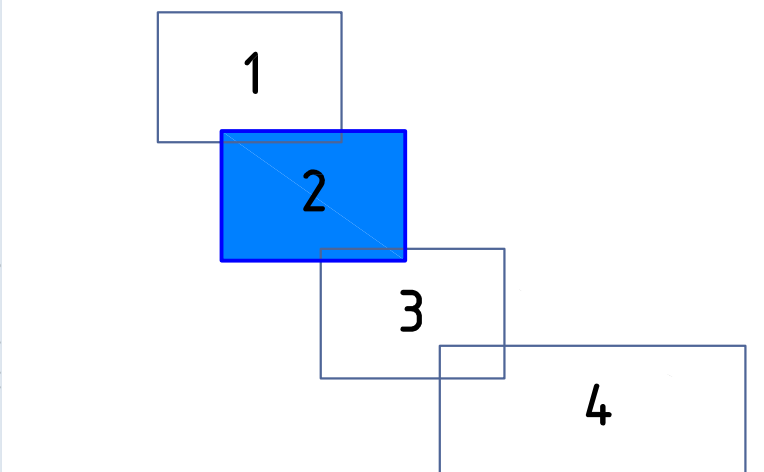
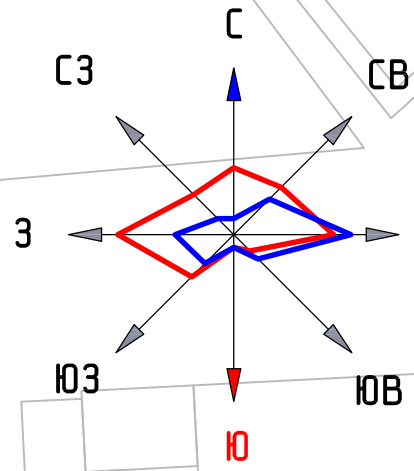
Условные обозначения

- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут
- Границы участка публичного сервитута
- Граница многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 6146-000000-03705 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуз с видом разрешенного использования: линейные объекты – водосточный канал
- Красные линии, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки
- Границы образцовых земельных участков, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки

ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 1 И 2

						2022.56.06.58-ППМ		
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз		
Изм.	Колуч.	Лист	Вак.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Страница	Лист
Начальник ОП	Семерева О.П.	16			16.06.2022		11	5
Разработчик	Капранова В.Н.	16			16.06.2022			
Проверил	Семерева О.П.	16			16.06.2022			
						Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (начало), М 1:1000	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Чертеж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (продолжение), М 1 :1000



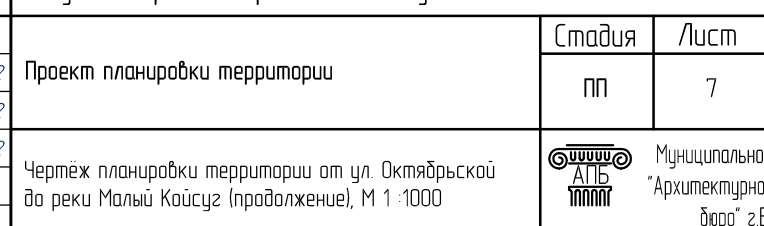
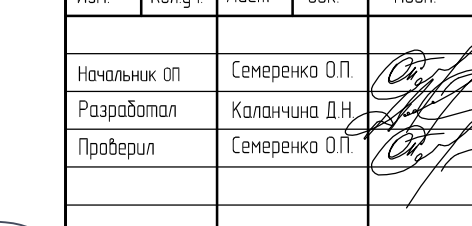
Условные обозначения

- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Границы образуемых земельных участков
- Граница многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 6146-00000000-3705 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуз с видом разрешенного использования: линейные объекты – водотводный канал
- Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут
- Границы участка публичного сервитута
- Красные линии, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки
- Границы образуемых земельных участков, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельных участков по ул. Фермерской, ул. М. Горького, ул. Лосевского, ул. 1-й Пятилетки

ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 2 И 3

6146-0010501783
Российская Федерация, Ростовская область,
г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки
для сельскохозяйственного производства

							2022.56.0658-ППМ
Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз							
Изм.	Колуч.	Лист	Вак.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Статус
Начальник ОП	Сенченко ОП	1			06.2022		Лист
Разработчик	Калашникова В.Н.	6			06.2022		Лист
Проверил	Сенченко ОП				06.2022		Лист
Чертеж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (продолжение), М 1 :1000							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

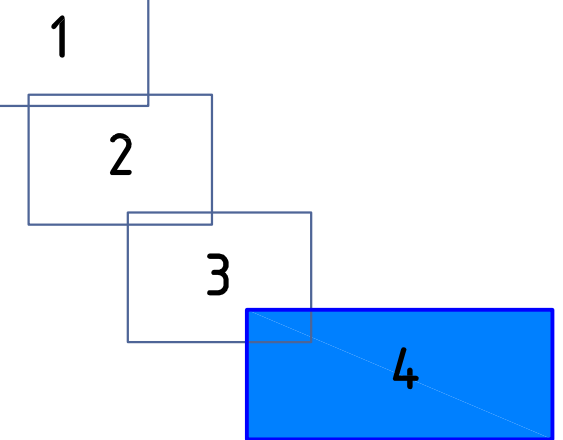
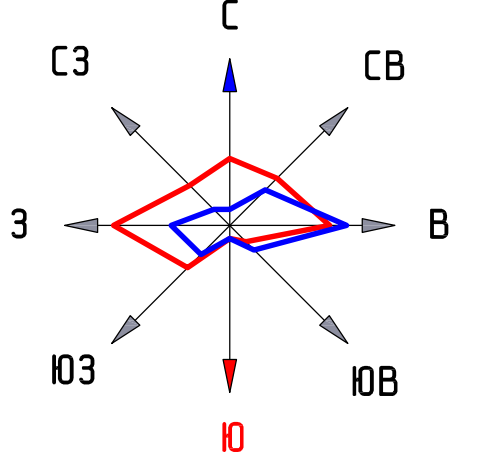


Year	Actual (%)	Projected (%)
1950	7	-
1960	8	-
1970	9	-
1980	10	-
1990	11	-
2000	12	12
2010	-	14
2020	-	16
2030	-	17
2040	-	18
2050	-	18

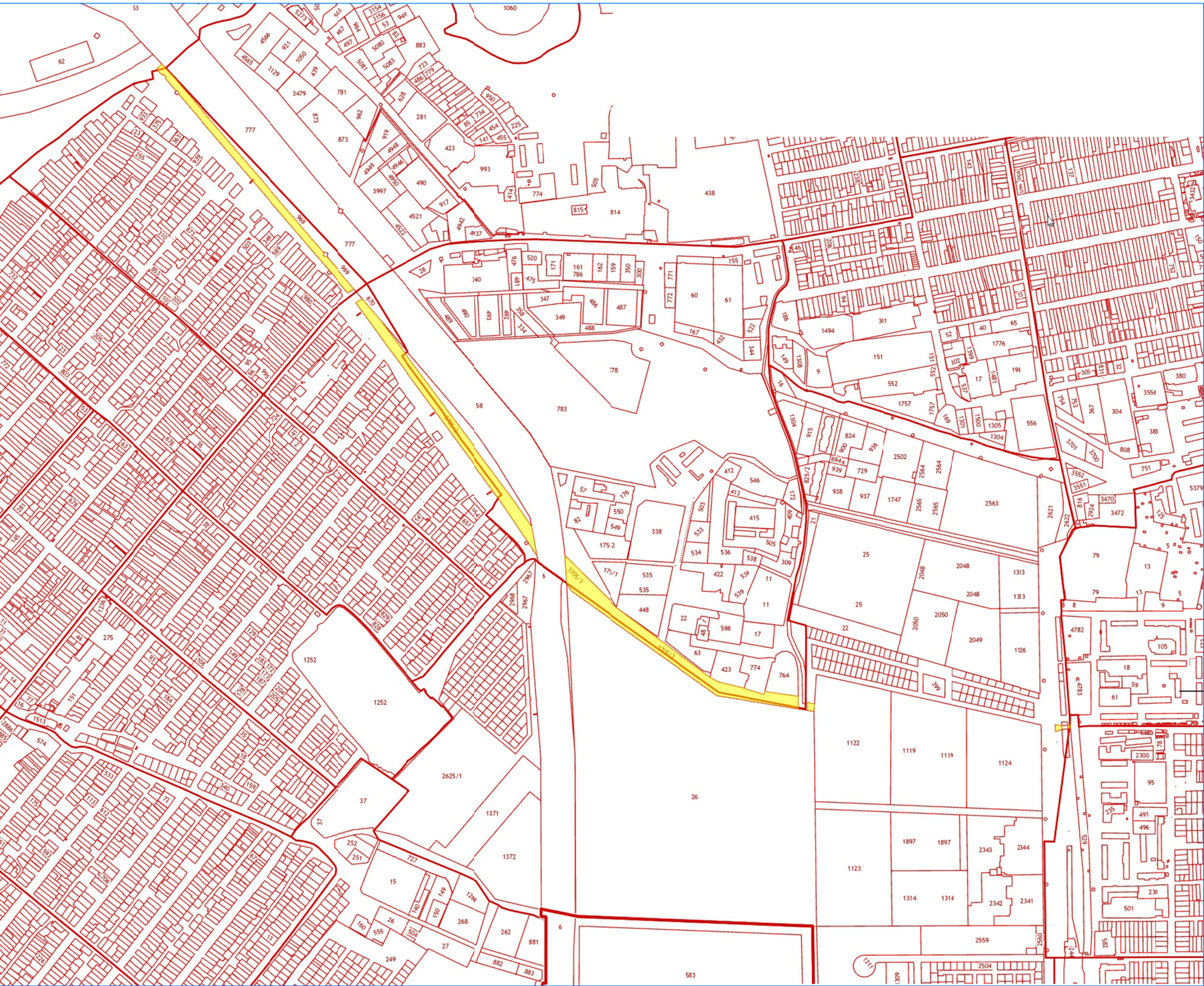
--	--	--

Page 12

Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (окончание), М 1 :1000



Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0000000:3705
Кадастровый квартал:	61:46:0000000
Адрес:	Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуз
Площадь уточненная:	68 015 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	линейные объекты - водотводной канал
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований



- Условные обозначения
- Красные линии (установленные)
 - Границы существующих элементов планировочной структуры - земельных участков, расположенных в окружении
 - Границы образуемых земельных участков
 - Граница многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:3705 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от ул. Октябрьской до реки М. Койсуз с видом разрешенного использования: линейные объекты - водотводной канал
 - Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут
 - Границы участка публичного сервитута
 - Граница земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:3692 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75В с видом разрешенного использования: линейные объекты (линейная канализация)
 - Красные линии, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Яковлевского, ул. Балашиха, ул. 1-й Пятилетки
 - Красные линии, установленные в составе проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Яковлевского, ул. Балашиха, ул. 1-й Пятилетки
 - Границы образуемых земельных участков в составе проекта планировки и проекта межевания в районе земельных участков по ул. Ушинского, ул. Куйбышева, ул. К. Цеткин, ул. Ленина, ул. Кабаньковского
 - Границы участка публичного сервитута, установленная в составе проекта планировки и проекта межевания в районе земельных участков по ул. Ушинского, ул. Куйбышева, ул. К. Цеткин, ул. Ленина, ул. Кабаньковского

2022.06.05.08-1111					
Проект (внесения изменений) в проект планировки и проект межевания территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз					
Изм.	Кол. изм.	Лист	Всего	Дата	
Начальник ОП	Специалист ОП	1	8	2022.06.05	
Разработчик	Кадомкина Д.В.	1	8	2022.06.05	
Проверщик	Семенина О.П.	1	8	2022.06.05	
Проект планировки территории					
Чертёж планировки территории от ул. Октябрьской до реки Малый Койсуз (окончание), М 1 :1000					
				Страница	Лист
				11	8
				Листов	
				Муниципальная программа: Архитектурно-планировочное проектирование	
				г. Батайск	