



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 4055 метров
в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной,
ул. Южной, ул. К. Либкнехта, ул. Р. Люксембург





МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству
города Батайска

Раздел 3

2023. 623849 – ППМ

2023

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|----------------|---|---------|----------------------|---|------|--------|
| Взам.инф. № | | Подпись и дата | | | | | | |
| Инв. № подл. | Начальник ОП | Семеренко О.П. |  | 07.2023 | Содержание раздела 2 | Стадия | Лист | Листов |
| | Разработал | Каланчина Д.Н. |  | 07.2023 | | П | 1 | 1 |
| | Проверил | Семеренко О.П. |  | 07.2023 | |  Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

| | | | 3 |
|---------------------|---|------------|---|
| Обозначение | Наименование | Примечание | |
| 2023. 623849-ППМ-С | Состав проектной документации | 4 | |
| 2023. 623849-ППМ-ПЗ | Пояснительная записка | 5 | |
| | | | |
| 2023. 623849-ППМ | 1. Схема территории планировки и межевания (начало), М 1 :1000 | 8 | |
| 2023. 623849-ППМ | 2. Схема территории планировки и межевания (продолжение), М 1 :1000 | 9 | |
| 2023. 623849-ППМ | 3. Схема территории планировки и межевания (окончание), М 1 :1000 | 10 | |
| 2023. 623849-ППМ | 4. Ситуационный план (https://yandex.ru/maps/) | 11 | |
| 2023. 623849-ППМ | 5. Фрагмент плана кадастрового квартала (https://pkk5.rasreestr.ru) | 12 | |
| 2023. 623849-ППМ | 6. Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области | 13 | |
| 2023. 623849-ППМ | 7. Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:2000 | 14 | |
| 2023. 623849-ППМ | 8. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области | 15 | |
| | | | |
| | | | |

| | |
|-------------|--|
| Взам.инв. № | |
| | |

[illegible]

| | |
|--------------|--|
| Инв. № подл. | |
| | |

Пояснительная записка

Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 4055 метров в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной, ул. Южной, ул. К. Либкнехта, ул. Р. Люксембург разработан на основании:

- Муниципального контракта № 2023. 623849 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.

1. Территория межевания в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной, ул. Южной, ул. К. Либкнехта, ул. Р. Люксембург включает следующие территориальные зоны:


- зона реконструкции жилой застройки (Ж.3.1);
- зона застройки среднеэтажными и многоэтажными 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).

2. Проектом планировки и проектом межевания территории протяжённостью 4055 метров в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной, ул. Южной, ул. К. Либкнехта, ул. Р. Люксембург, предусмотрено следующее:

- 1). Установить красные линии.
- 2). Установить границы образуемых земельных участков №1-№19 с видом разрешённого 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).

3. В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории протяжённостью 4055 метров в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной, ул. Южной, ул. К. Либкнехта, ул. Р. Люксембург, вид разрешённого 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.

| | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|----------------|---------------------|----------------|------|---------|-----------------------|---|------|--------|
| Инв. № подл. | Взам. инв. № | Подпись и дата | 2023. 623849-ППМ-ПЗ | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол. из. | Лист | док. | Подпись | Дата | | |
| | | | Начальник ОП | Семеренко О.П. | | 07.2023 | Пояснительная записка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | Разработал | Каланчина Д.Н. | | 07.2023 | | П | 1 | 3 |
| | | | Проверил | Семеренко О.П. | | 07.2023 | |  Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска | | |
| | | | | | | | | | | |

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 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 |
| 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 | Взам инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|------|---------|------|---------------------|------|
| Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата | 2023. 623849-ППМ-ПЗ | Лист |
| | | | | | | | 2 |

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

5. Образуемые земельные участки №1-№19 образованы из состава земель муниципальной собственности.

Основная задача проекта планировки и проекта межевания территории в соответствии с муниципальным контрактом – установление границ территорий общего пользования. Образуемые земельные участки имеют вид разрешённого использования "Земельные участки (территории) общего пользования", включают в себя существующие водоотводные системы (водоотводные каналы, водоприёмные канавы, водоотводные лотки и т.п.), а также предполагают возможность их размещения и обслуживания, если таковые отсутствуют. В данном проекте планировки и межевания не разрабатываются и не уточняются параметры системы отведения ливневых вод. Ширина каналов (водоприёмных канав, водоотводных лотков и т.п.), их сечение, уклоны дна, диаметр водопропускных труб и т.д. принимается на стадии проектирования в составе рабочей документации с учётом всех необходимых инженерных изысканий и расчётов, мероприятий по решению проблемных мест водопонижения г.Батайск.

В составе проекта планировки и межевания устанавливаются публичные сервитуты. Целью установления публичного сервитута является размещение и обслуживание сетей водоотведения.

Земельные участки на которые устанавливается публичный сервитут:

1). Кадастровый номер: 61:46:0011202:14:56

Площадь – 314 кв. м

Местоположение (адрес): Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, вплотную с восточной стороны земельных участков по ул. Калинина, 136 и ул. Южной, 46/138

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: стоянки индивидуального легкового автотранспорта

Земельный участок расположен в территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1)

2). Кадастровый номер: 61:46:0011203:34:21

Площадь – 404 кв. м

Местоположение (адрес): Ростовская область, по ул. Станиславского с южной стороны земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. М. Горького, 135-ж

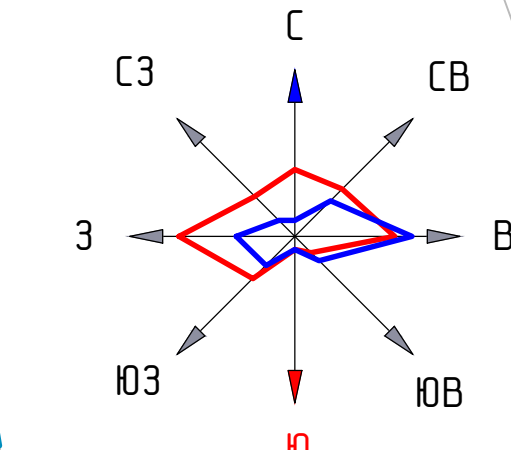
Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: нестационарные торговые объекты

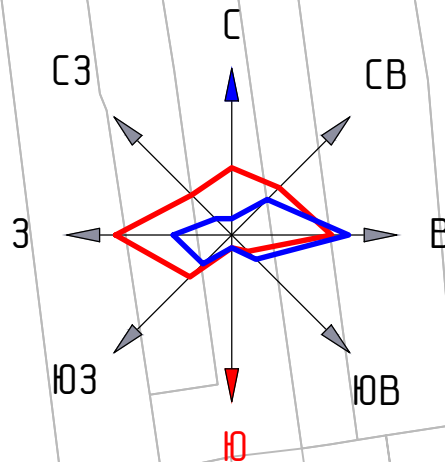
Земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-делового и коммерческого назначения (Д.2.1)

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|----------------|------|---------|------|--|--|------|
| Инв. № подл. | Взам. инв. № | Подпись и дата | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Изм. | Кол. изм. | Лист | док. | Подпись | Дата | | | Лист |
| | | | | | | | | 3 |

2023. 623849-ППМ-ПЗ



ул. Заводская



Условные обозначения

- Красные линии (утвержденные)
- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Границы проекта планировки и проекта межевания

ЛИНИЯ СВОДКИ
ЛИСТОВ 1 И 2



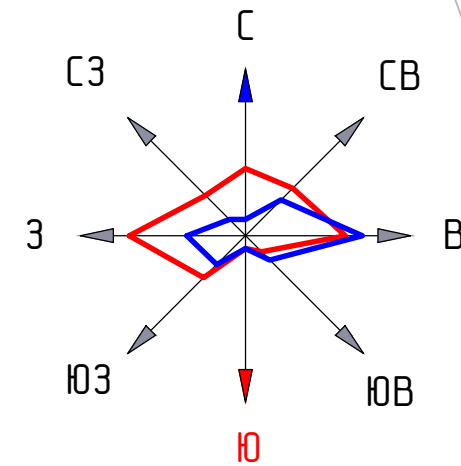
| | | | | | | | | | |
|--------------|---------|----------------|------|-------|---------|--|--|------|--------|
| | | | | | | 2023. 623849 – ППМ | | | |
| | | | | | | Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 4055 метров в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной, ул. Южной, ул. К. Либкнехта, ул. Р. Люксембург | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | док. | Подп. | Дата |  Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| Начальник ОП | | Семеренко О.П. | | | 07.2023 | | ППМ | 2 | |
| Разработал | | Каланчина Д.Н. | | | 07.2023 | | | | |
| Проверил | | Семеренко О.П. | | | 07.2023 | | | | |
| | | | | | | Схема территории межевания (продолжение), М 1 :1000 |  Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | | |

Схема территории планировки и межевания
(окончание), М 1 :1000



Условные обозначения

Красные линии
(утвержденные)

Границы существующих
элементов планировочной
структуры – земельных
участков, расположенных
в окружении

Границы проекта планировки
и проекта межевания



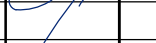

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|--------------|----------------|--------------|

6146-0000000-4047
Земельные участки (территории)
общего пользования

6146-0000000-4031
Земельные участки (территории)
общего пользования


КРАСНАЯ ЛИНИЯ, утвержденная
постановлением Администрации
г. Батайска № 85 от 12.09.2022 г.

6146-0011203-3552
предприятия общественного питания (рестораны, кафе,
бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты)

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|---|---------|--|--|------|--------|
| | | | | | | 2023. 623849 – ППМ | | | |
| | | | | | | Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 4055 метров в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной, ул. Южной, ул. К. Либкнехта, ул. Р. Люксембург | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | док. | Подп. | Дата | Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. | | |  | 07.2023 | | ППМ | 3 | |
| Разработал | Каланчина Д.Н. | | |  | 07.2023 | | | | |
| Проверил | Семеренко О.П. | | |  | 07.2023 | Схема территории планировки и межевания (окончание), М 1 :1000 |  Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | | |
| | | | | | | | | | |

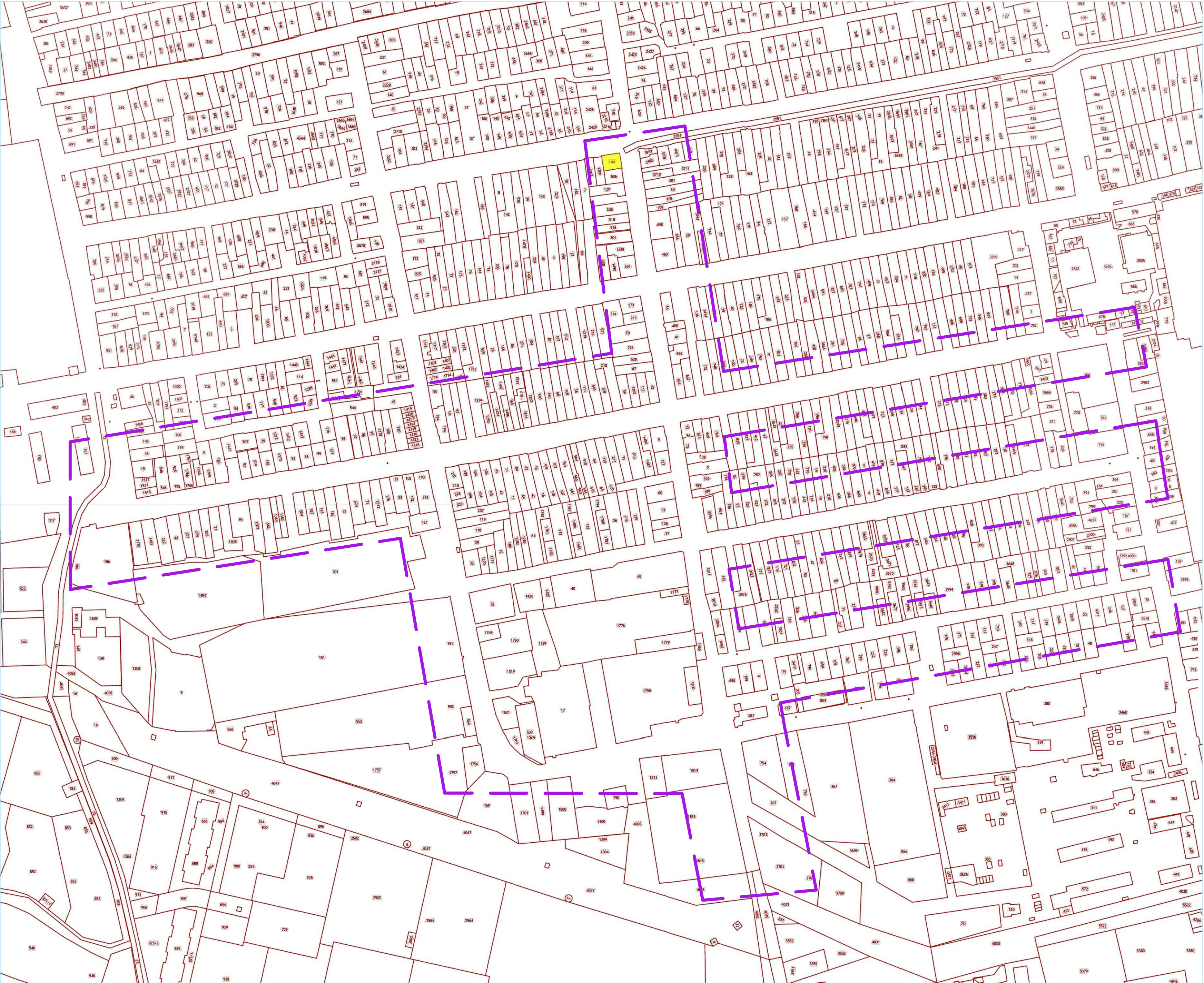


Условные обозначения


 — Границы проекта планировки и межевания

| | |
|----------------|--|
| Взаминд. № | |
| Подпись и дата | |
| Инд. № подл. | |

| | | | | | |
|------|--------|------|------|---|------|
| Изм. | Колиз. | Лист | Вск. | Подпись | Дата |
| | | | |  | |



Условные обозначения

 — Границы проекта планировки и проекта межевания

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


| | | | | | |
|------|----------|------|------|---|------|
| Изм. | Кол.изм. | Лист | Вск. | Подпись | Дата |
| | | | |  | |

Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах)
на фрагменте карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:2000

Ж.2

Ж.2

Д.2.1

Ж.3.1

Ж.3.1

Ж.3

Ж.3

Ж.3

Условные обозначения

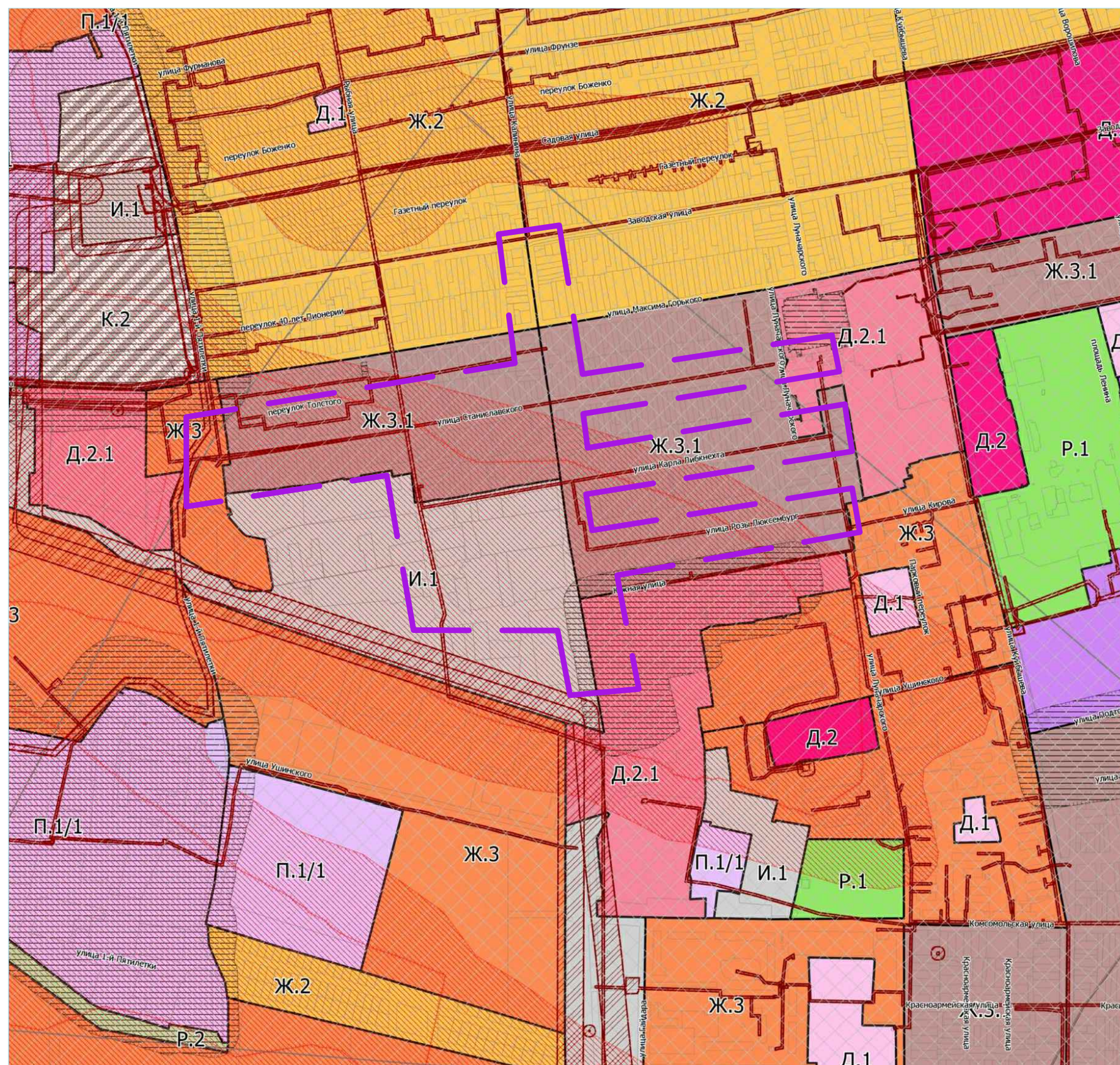
- Границы образуемых земельных участков
- Границы участка публичного сервитута
- Земельный участок, на который устанавливается публичный сервитут
- 1

Порядковый номер образуемого земельного участка
- С1

Порядковый номер устанавливаемого публичного сервитута

И.1

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|-------|---------|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | 2023. 62384.9 – ППМ |
| | | | | | | | | | Проект планировки и проект межевания территории протяженностью 4055 метров в районе ул. Калинина, ул. Станиславского, ул. Рыбной, ул. Южной, ул. К. Лидикнехта, ул. Р. Люксембург |
| Изм. | Колуч. | Лист | док. | Подп. | Дата | | | | |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. | | | | 07.2023 | | | | Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории |
| Разработал | Каланчина Д.Н. | | | | 07.2023 | | | | Статья ППМ |
| Проверил | Семеренко О.П. | | | | 07.2023 | | | | Лист 7 |
| | | | | | | | | | Листов |
| | | | | | | | | | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск |



— Границы проекта планировки и межевания

| | |
|--|---|
| | Водоохранная зона |
| | Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |
| | Приаэродромная территория. Седьмая подзона |
| | Приаэродромная территория. Пятая подзона |
| | Приаэродромная территория. Первая и вторая подзоны |
| | Приаэродромная территория. Охранная зона пунктов государственной геодезической сети. Первая подзона. |
| | Зоны затопления и подтопления |
| | Прибрежная защитная полоса |
| | Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения |
| | Охранная зона линий и сооружений связи, объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) |
| | Охранная зона тепловых сетей |
| | Охранная зона инженерных коммуникаций |
| | Зона охраны объекта культурного наследия |
| | Зона публичного сервитута |
| | Охранная зона геодезического пункта |
| | Зоны охраны природных объектов |
| | Иная зона с особыми условиями использования территории |
| | Охранная зона транспорта |

| | | | | | |
|------|---------|------|------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата |

2023. 623849-ППМ