

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РОСТ-ЮГ"

Заказчик: ООО "Казачка"

Стадия: Проект

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по объекту:

**«Проект планировки и проект межевания
территории для размещения линейного объекта:
«Автомобильная дорога, расположенная
на территории Аксайского района в кадастровом
квартале 61:0260600014,
г.Ростов-на-Дону в кадастровом квартале
61:44:0030218, г.Батайске в кадастровом квартале
61:46:0011101». Участок в г.Батайске».**

Том 3

«Проект межевания территории»

2017/060-ППиМ-ПМ

**г. Аксай
2020 г.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РОСТ-ЮГ"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по объекту:

**«Проект планировки и проект межевания
территории для размещения линейного объекта:
«Автомобильная дорога, расположенная
на территории Аксайского района в кадастровом
квартале 61:0260600014,
г.Ростов-на-Дону в кадастровом квартале
61:44:0030218, г.Батайске в кадастровом квартале
61:46:0011101». Участок в г.Батайске».**

**Заказчик:
ООО "Казачка"**

**Том 3
«Проект межевания территории»**

2017/060-ППиМ-ПМ

Директор

М.Г. Грацкая

Главный архитектор проекта

С.Ю. Абаленцев

**г. Аксай
2020г.**

Согласовано	
Н.конт.	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. №	

Обозначение	Наименование	Стр.
2017/060-ППиМ-ПМ-С	Содержание	
2017/060-17/ППиМ-СП	Состав проекта	
	Записка ГАПа	
2017/060-ППиМ-ПМ	ТОМ 3 ПРЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	
	<i>Графическая часть</i>	
2017/060-ППиМ-ПМ-1	Лист1. Схема расположения элементов планировочной структуры	
2017/060-ППиМ-ПМ-2	Лист2. Чертёж межевания территории	
2017/060-ППиМ-ПМ-3	Лист3. Схема границ зон действия публичных сервитутов	
2017/060-ППиМ-ПМ-4	Лист4. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	
	<i>Текстовая часть</i>	
2017/060-ППиМ-ПМ-ПЗ	Пояснительная записка	
	<i>Приложения</i>	
	Приложения №1, №2, №3 к Постановлению Администрации города Батайска от 01.08.17 № 1257 (Графическая часть проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011101, севернее существующего земельного участка по адресу: г.Батайск, ш.Восточное, 3, относящиеся к территориальной зоне Д .2.1 "Зона общественно-делового и коммерческого назначения", с целью определения возможности образования земельного участка для размещения медицинского реабилитационного центра	

						2017/060-ППиМ-ПМ-С					
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Том 3 Проект межевания территории. Содержание			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Прокопчина							П	1	1
ГИП		Попов							ООО «РОСТ-ЮГ»		
Проверил		Абаленцев									

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №										
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2017/060-ППиМ-СП			
			Выполнил	Прокопчина								
			ГИП	Попов					ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ. СОСТАВ ПРОЕКТА	Стадия	Лист	Листов
			Норм. контр	Абаленцев						П	1	1
										ООО «РОСТ-ЮГ»		

СОСТАВ ПРОЕКТА			
№ п.п.	Обозначение	Наименование	Прим.-е
1	Том 1 2017/060-ППиМ-ПП1	Том 1.Проект планировки. Основная часть Раздел 1 "Проект планировки территории. Графическая часть" Раздел 2 "Положение о размещении линейных объектов"	
2	Том 2 2017/060-ППиМ-ПП2	Том 2. Проект планировки. Материалы по обоснованию Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть" Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка"	
3	Том 3 2017/060-ППиМ-ПМ	Том 3 Проект межевания территории	

Справка

Технические решения, принятые в настоящем проекте, соответствуют требованиям нормативно-технических, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении, предусмотренных проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта _____ **С.Ю. Абаленцев**

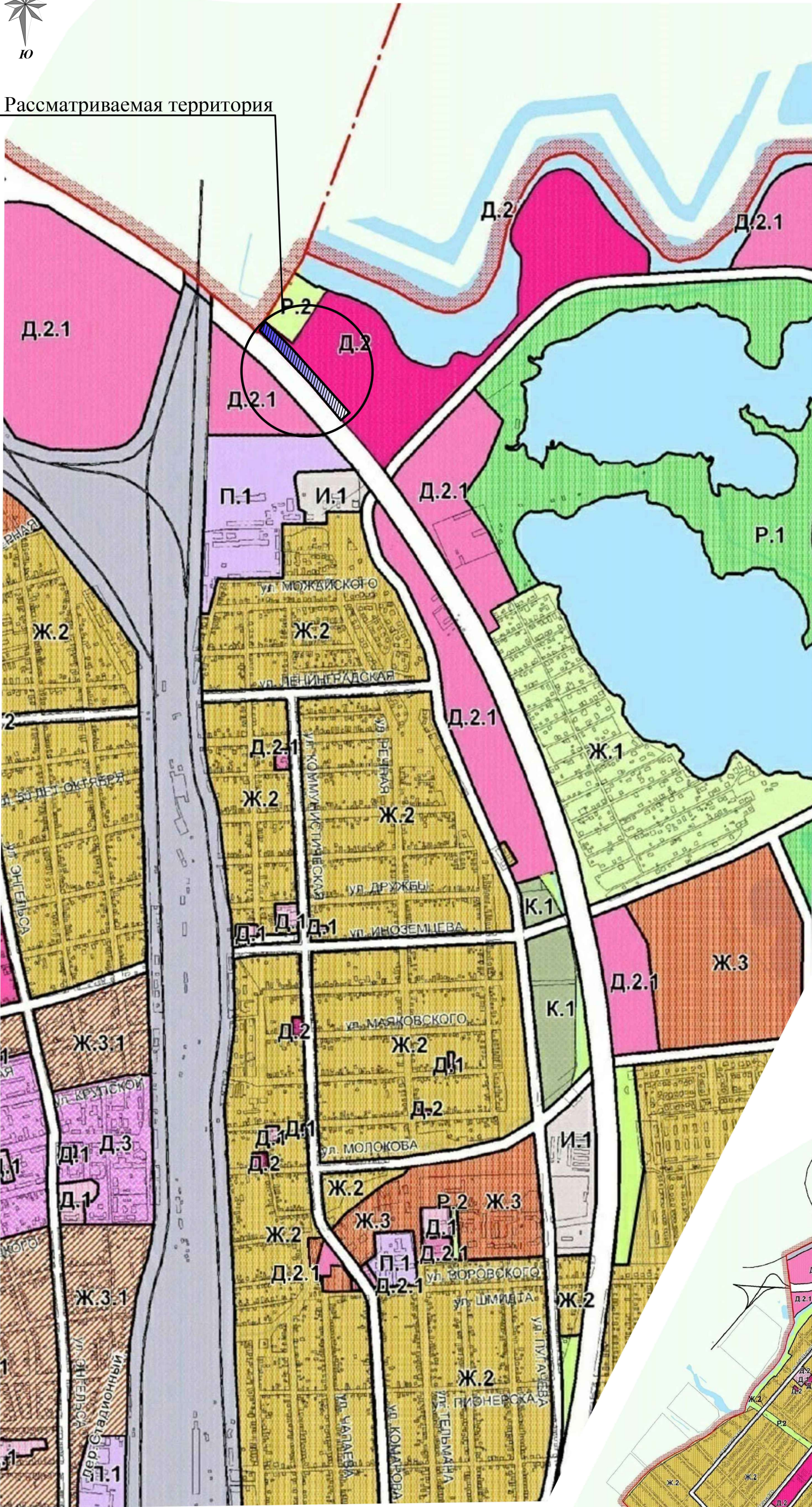
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Схема размещения проектируемой территории в структуре г. Батайска



Карта градостроительного зонирования

Рассматриваемая территория



Ситуационный план

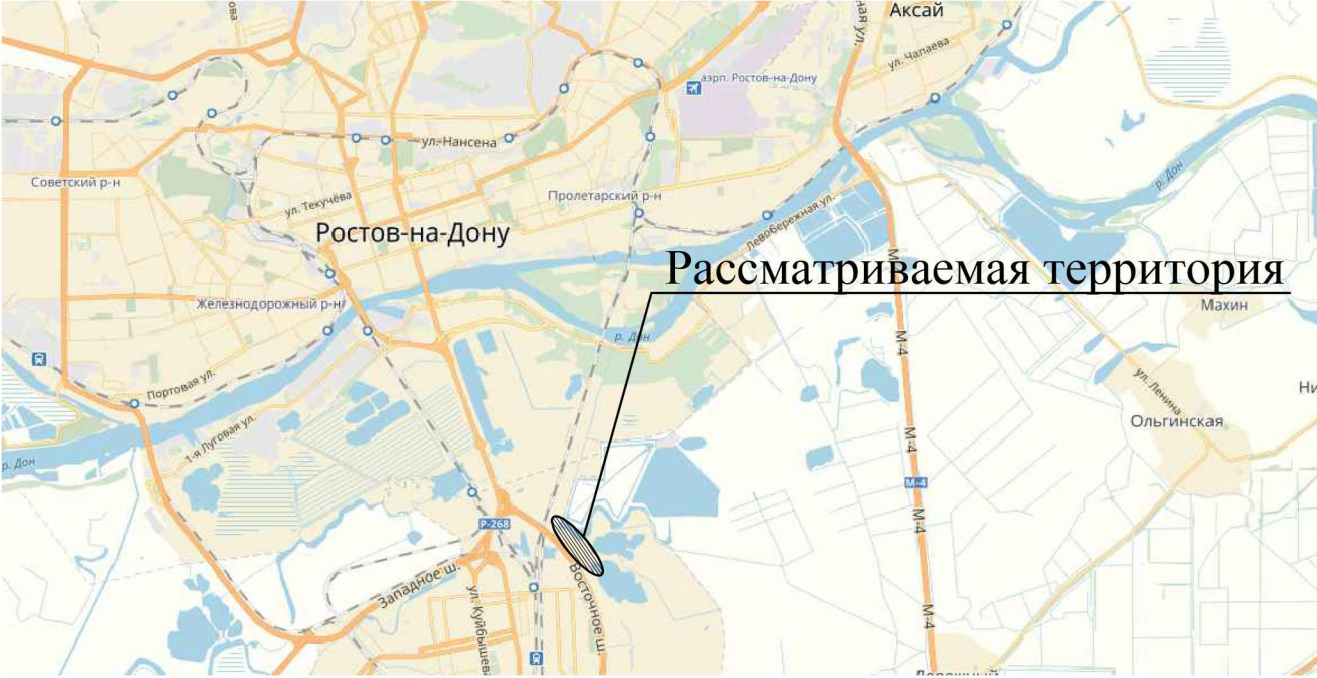
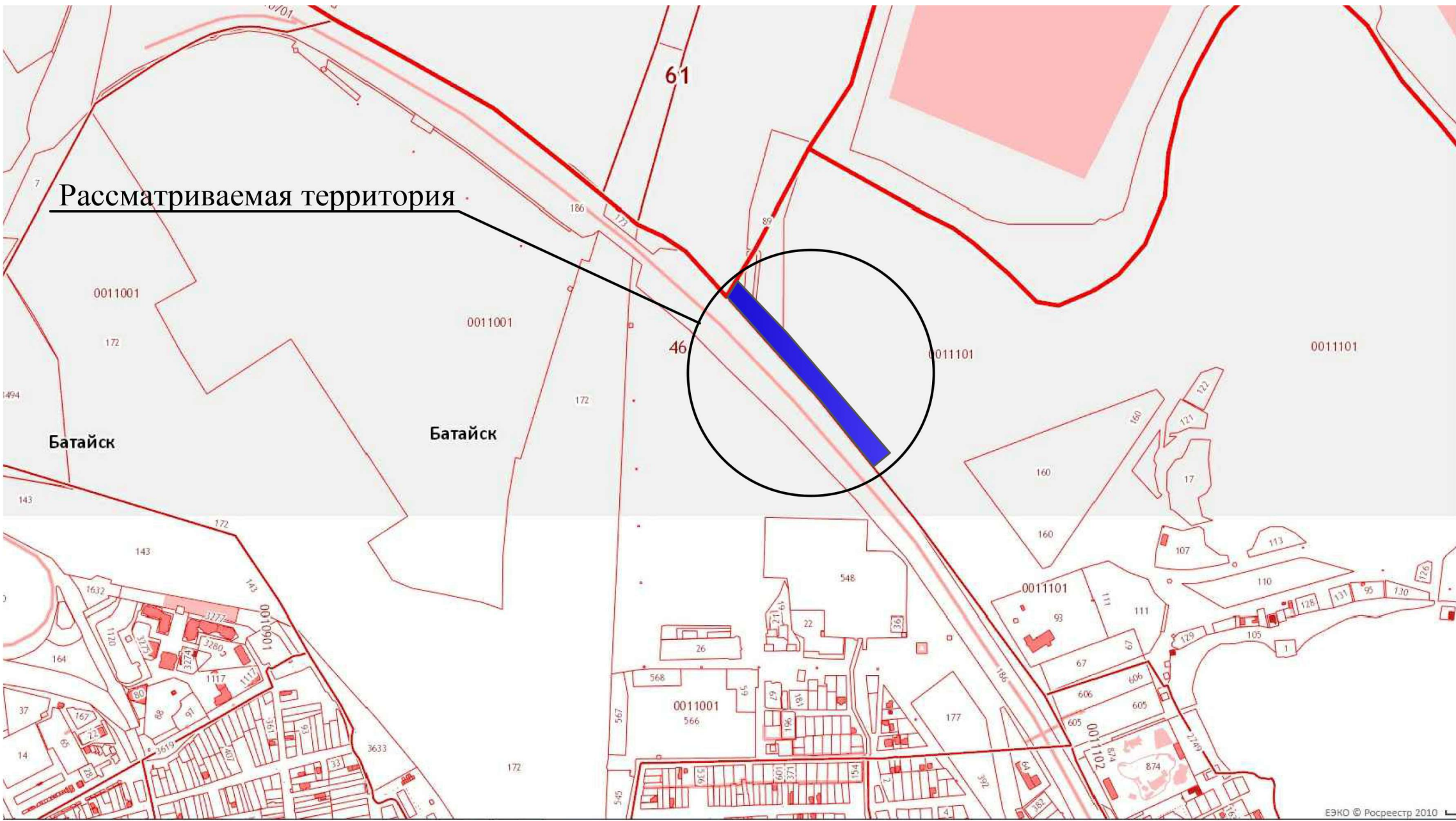


Схема расположения территории проектирования в кадастровой структуре г.Батайск

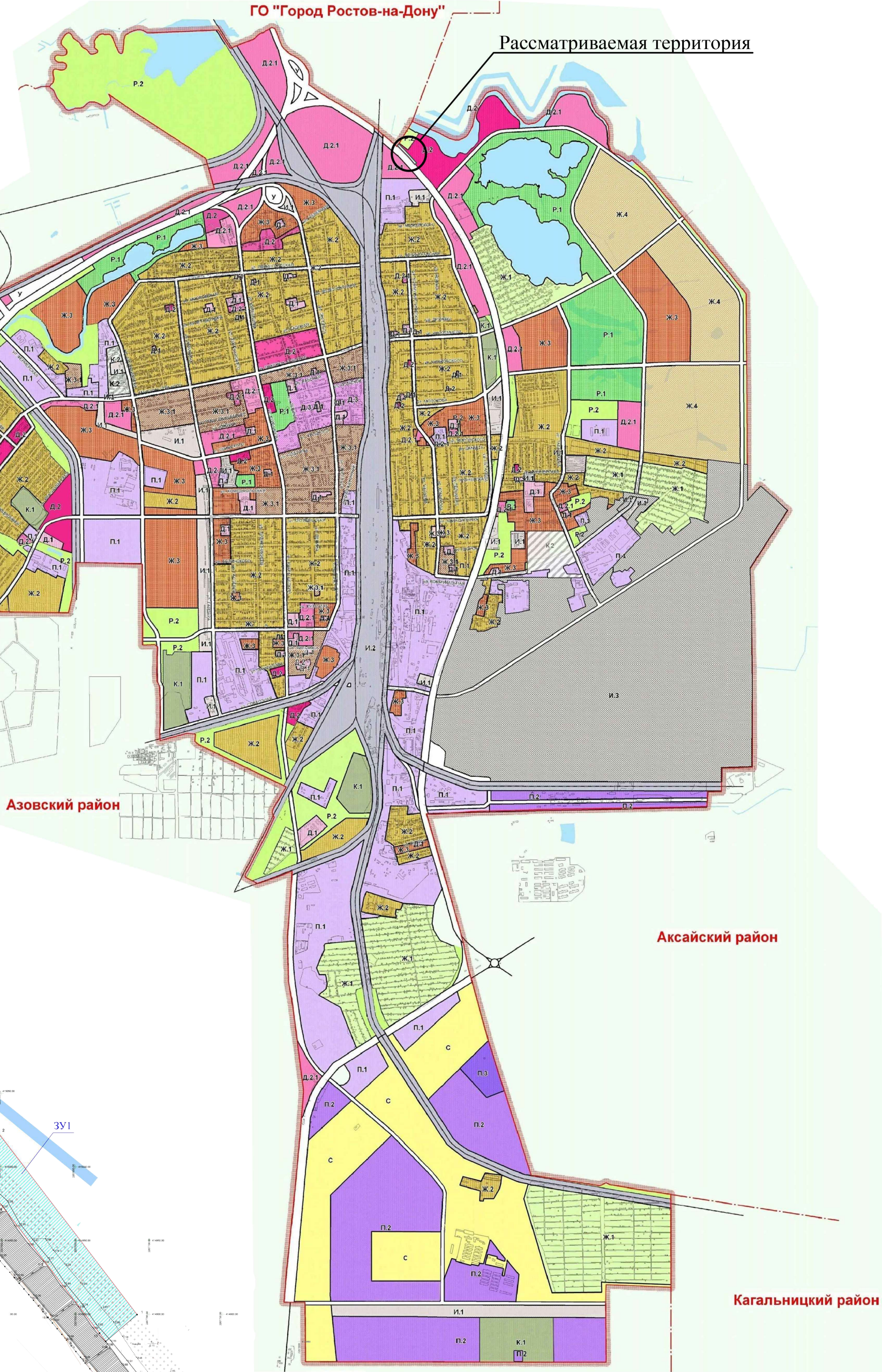


Условные обозначения:

Территория проектирования

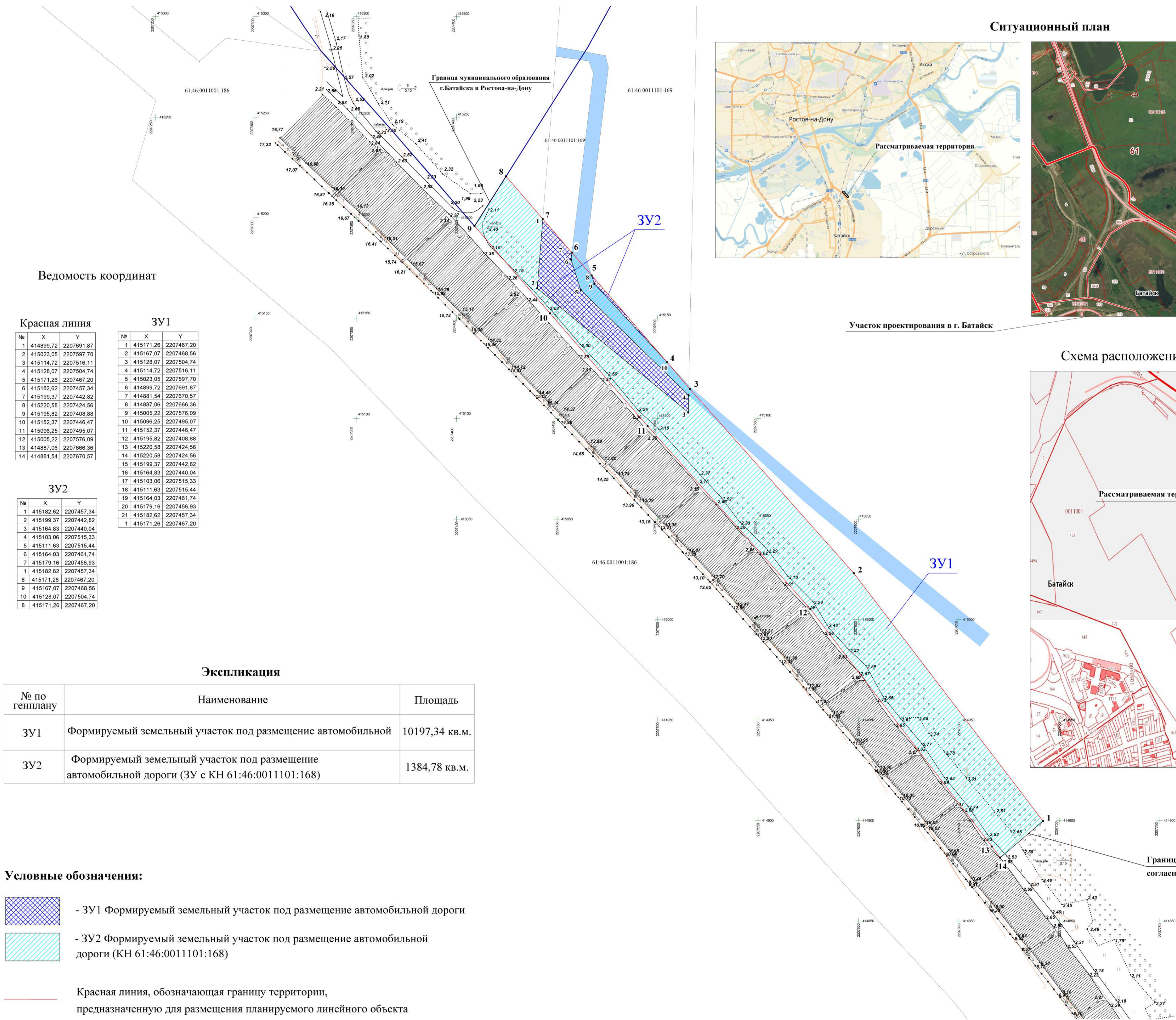
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж.1 ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ
 - Ж.2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В 1-3 ЭТАЖА
 - Ж.3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ОТ 4 ЭТАЖЕЙ
 - Ж.3.1 ЗОНА КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж.4 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- Д.1 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
 - Д.2 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Д.2.1 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - Д.3 ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- П.1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ
 - П.2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II - III КЛАССА ОПАСНОСТИ
 - П.3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ОПАСНОСТИ
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА**
- У ЗОНА ГОРОДСКИХ СКОРОСТНЫХ ДОРОГ, МАГИСТРАЛЕЙ ГОРОДСКОГО И РАЙОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - И.1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ САНИТАРНОЙ ОЧИСТКИ
 - И.2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
 - И.3 ЗОНА РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНО-ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**
- Р.1 ЗОНА ПАРКОВ, НАБЕРЕЖНЫХ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ
 - Р.2 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
- ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- С ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- К.1 ЗОНА КЛАДБИЩ
 - К.2 ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА
- ГРАНИЦА ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД БАТАЙСК"**
- ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ**

- Условные обозначения:
- ЗУ1 Формируемый земельный участок под размещение автомобильной дороги
 - ЗУ2 Формируемый земельный участок под размещение автомобильной дороги (КН 61:46:0011101:168)
 - Красная линия, обозначающая границу территории, предназначенную для размещения планируемого линейного объекта

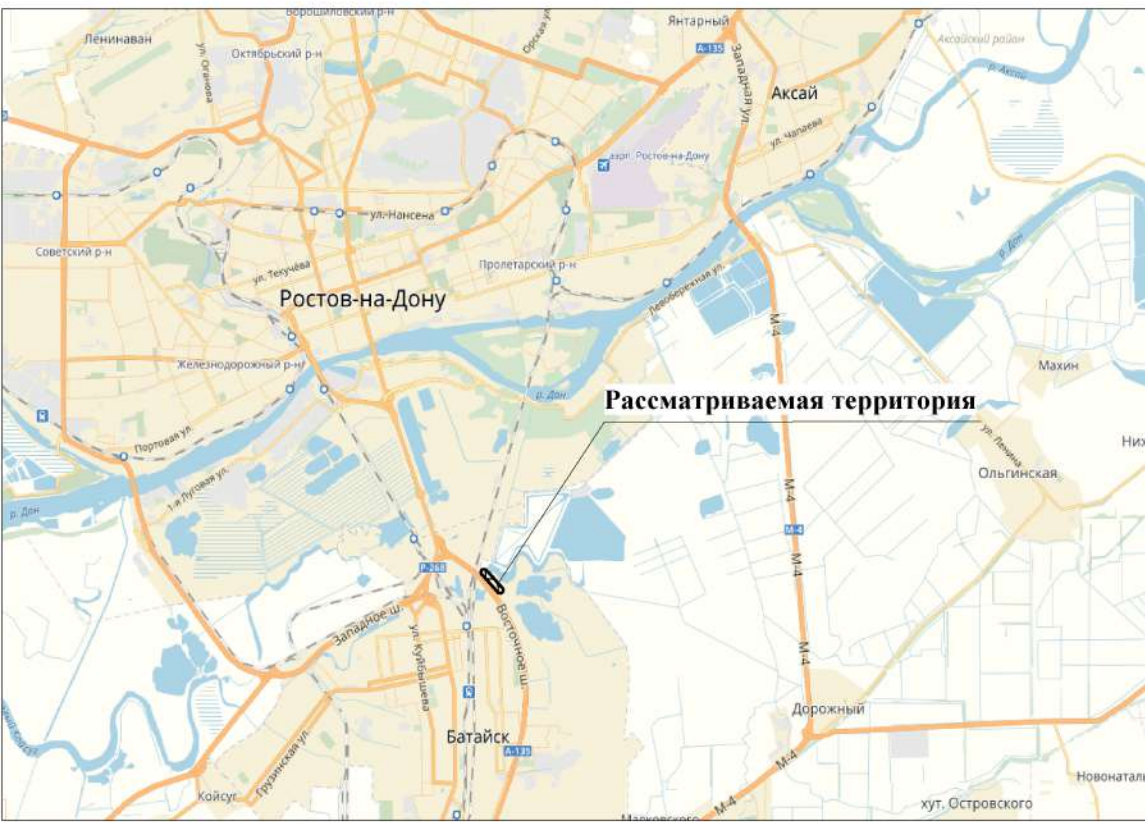


						2017/060-ПлИМ-ПМ-1			
						Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта: Автомобильная дорога, расположенная на территории Аксайского района в кадастровом квартале 61:02:0600014, г. Ростов-на-Дону в кадастровом квартале 61:44:0030218, г. Батайске в кадастровом квартале 61:46:0011101. Участок в г. Батайске.			
Изм. Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		Проект межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
Нач. отдела Разработал	Шиповалова Прокончина					Проект межевания территории. Графическая часть	Схема размещения проектируемой территории в структуре г.Батайск М 1:1000		
Н.Контроль	Абалетцев						ООО "РОСТ-ЮГ"		

Чертеж межевания территории М 1:1000



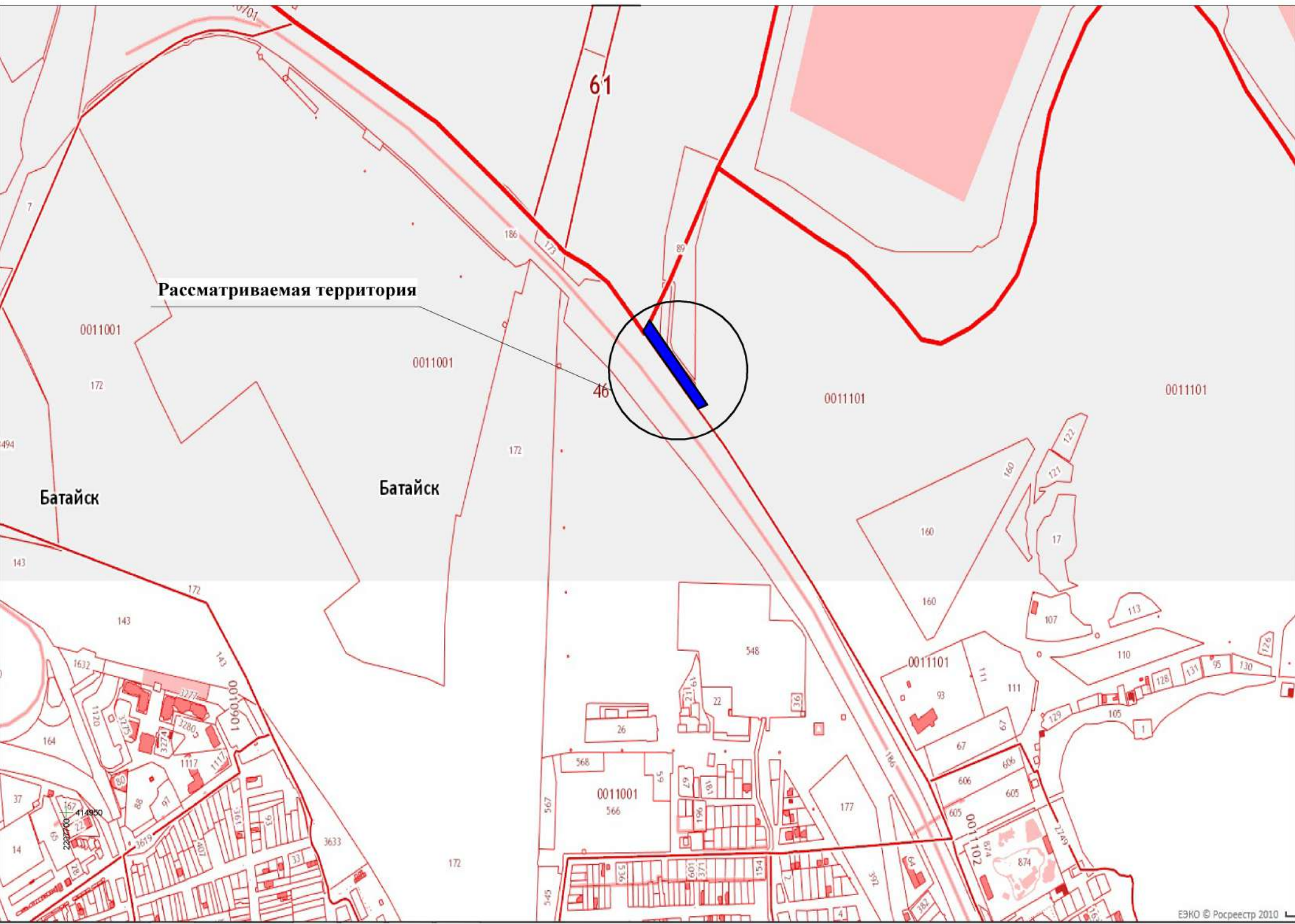
Ситуационный план



Участок проектирования в г. Батайск



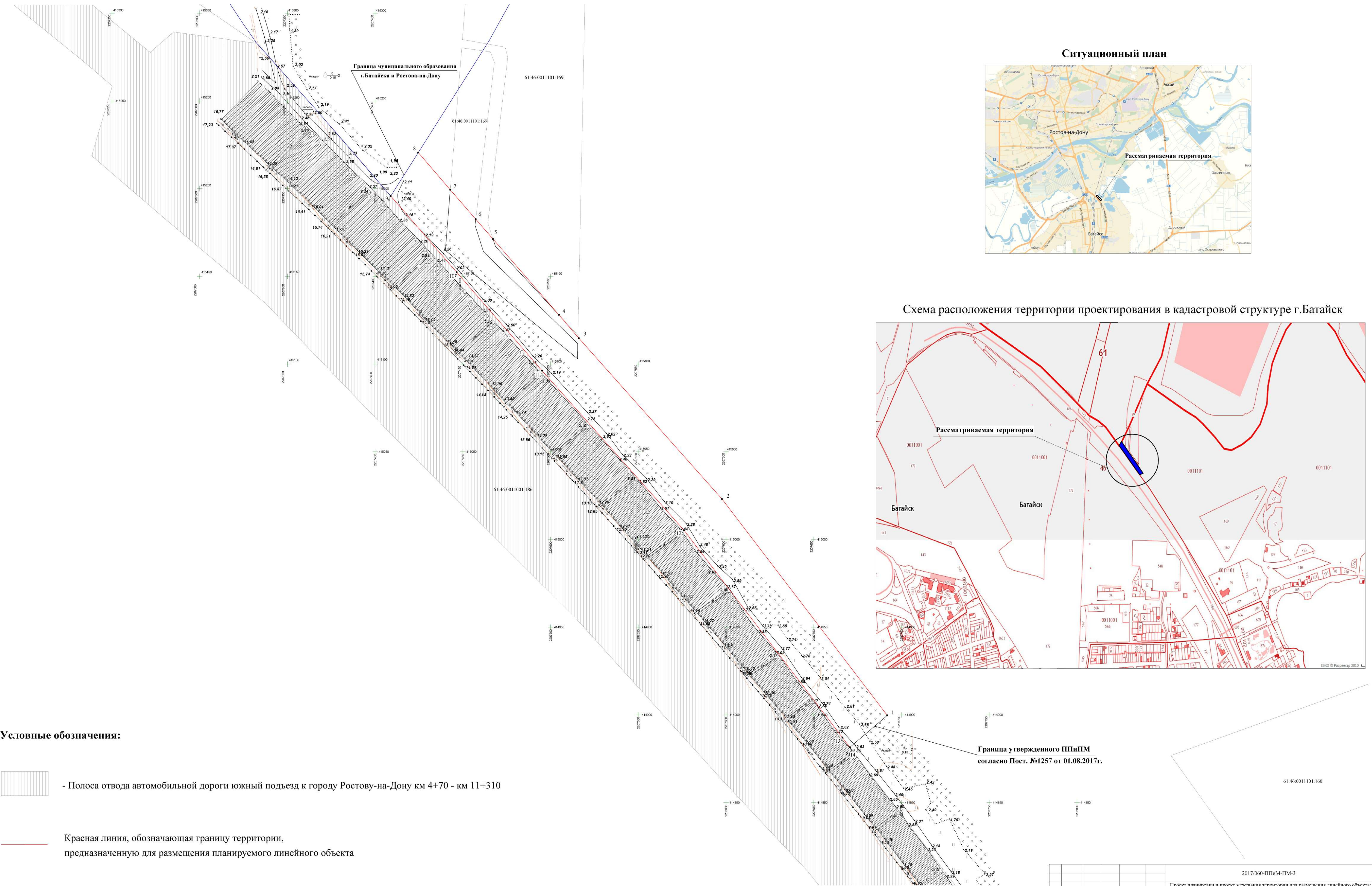
Схема расположения территории проектирования в кадастровой структуре г.Батайск



Граница утвержденного ППМ-ПМ согласно Пост. №1257 от 01.08.2017г.

						2017/060-ППМ-ПМ-2			
						Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта: "Автомобильная дорога, расположенная на территории Аксайского района в кадастровом квартале 61:02:0600014, г. Ростов-на-Дону в кадастровом квартале 61:44:0030218, г. Батайске в кадастровом квартале 61:46:0011101". Участок в г. Батайске.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Мелок	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Шановалова		Прокончина		Проект межевания территории.			
Разработал						Графическая часть	П	2	4
Н.Контроль		Абазенцев				Чертеж межевания территории. М 1:1000	ООО "РОСТ-ЮГ"		

Схема границ действия публичных сервитутов М 1:1000



Ситуационный план

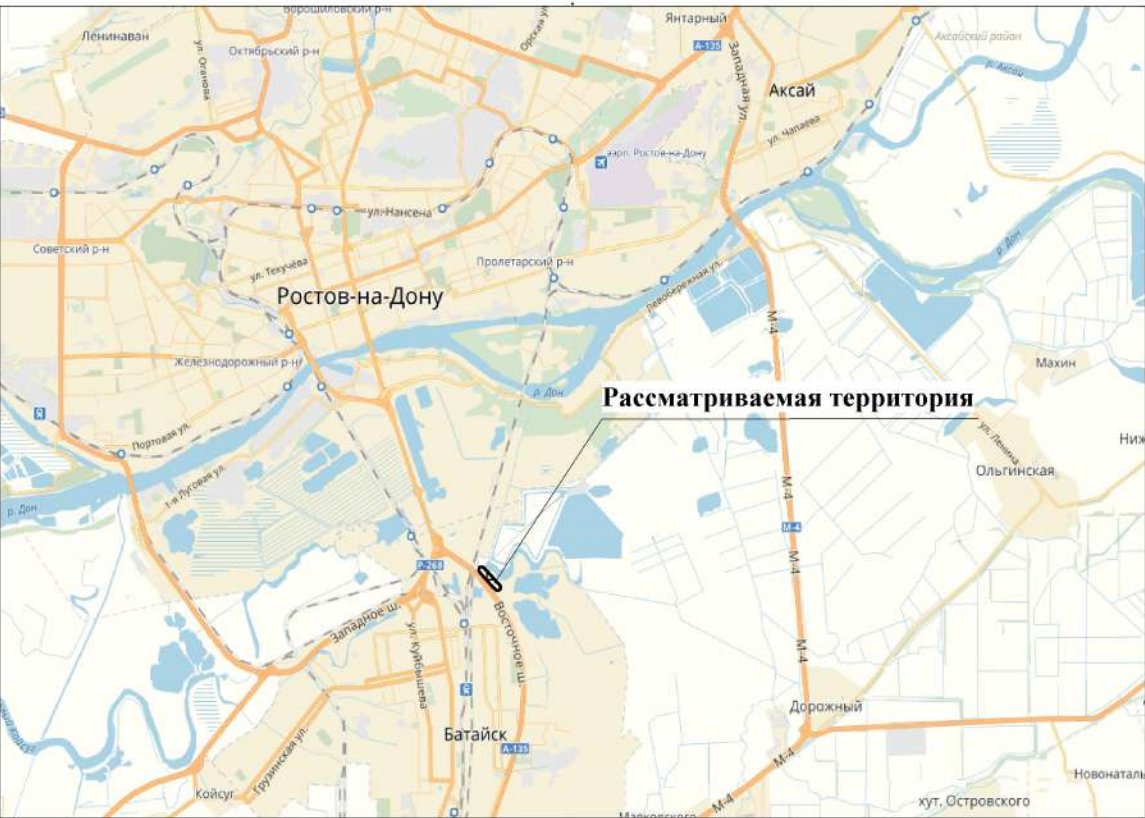
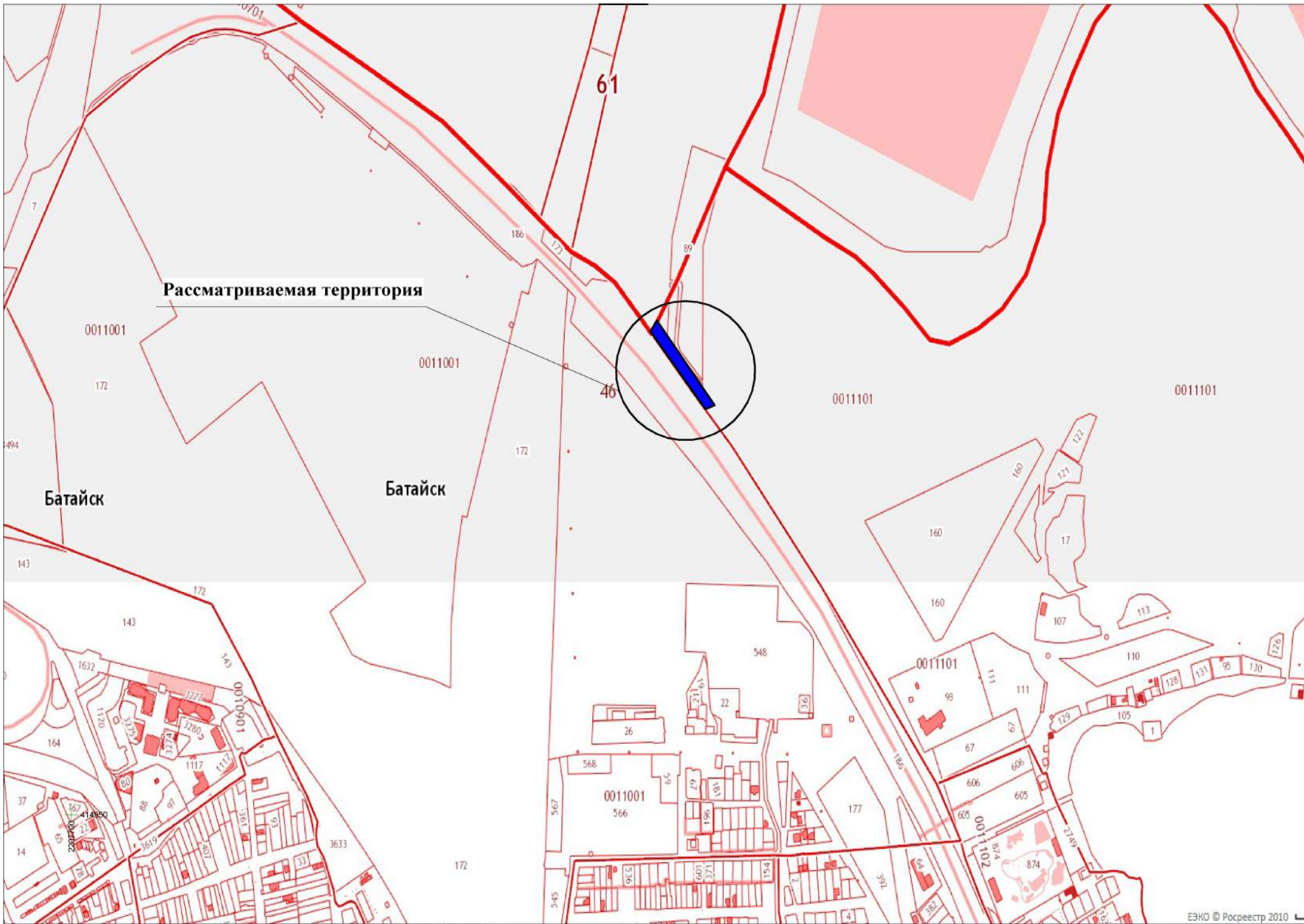
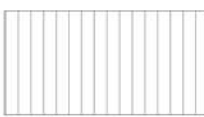


Схема расположения территории проектирования в кадастровой структуре г.Батайск



Условные обозначения:



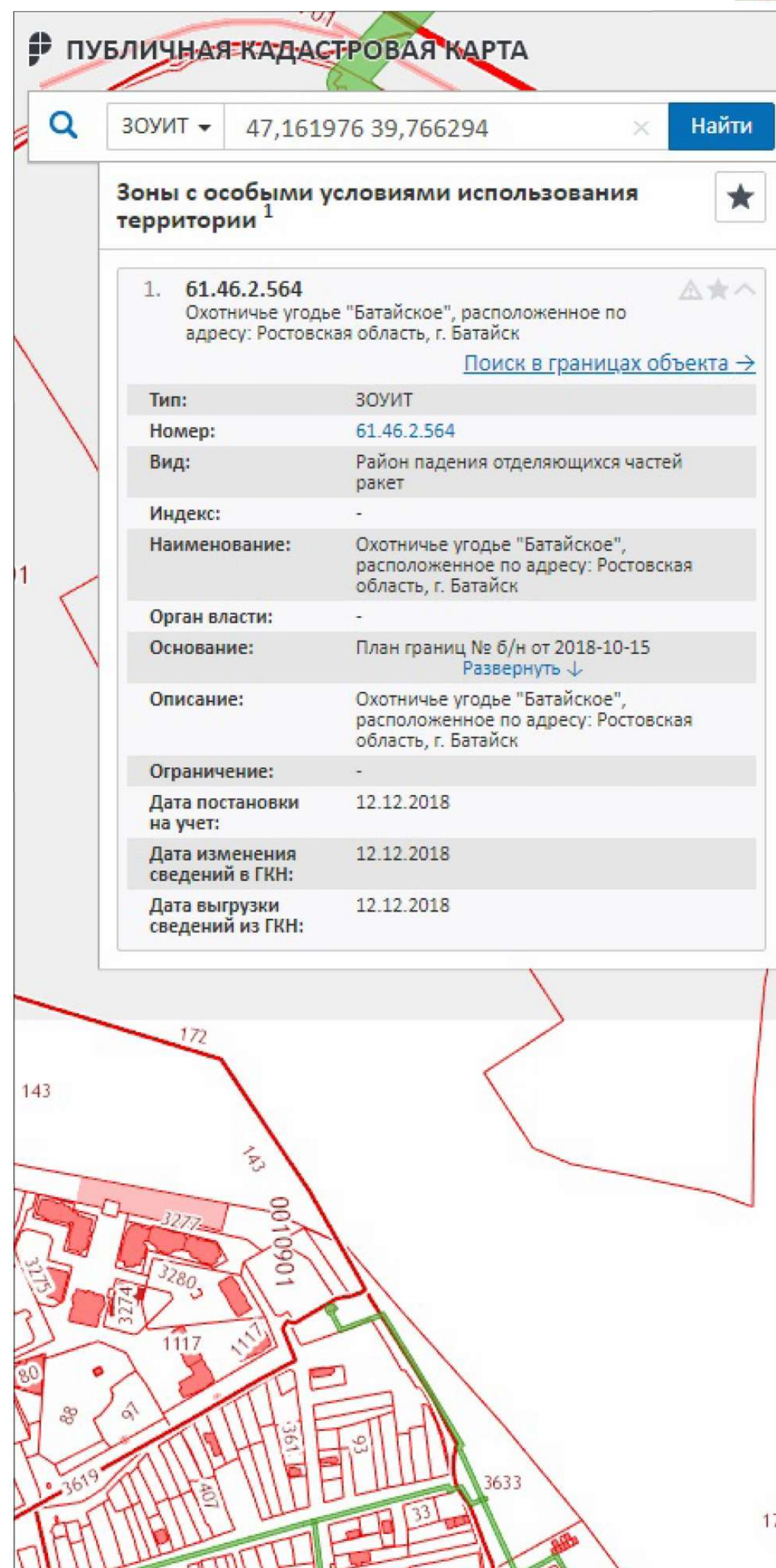
- Полоса отвода автомобильной дороги южный подъезд к городу Ростову-на-Дону км 4+70 - км 11+310

Красная линия, обозначающая границу территории, предназначенную для размещения планируемого линейного объекта

Граница утвержденного ППипМ
согласно Пост. №1257 от 01.08.2017г.

						2017/060-ППипМ-ПМ-3			
						Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта: "Автомобильная дорога, расположенная на территории Аксайского района в кадастровом квартале 61:02:0600014, г. Ростов-на-Дону в кадастровом квартале 61:44:0030218, г. Батайске в кадастровом квартале 61:46:0011101". Участок в г. Батайске.			
Изм.	Код.уч.	Лист	Масштаб	Подпись	Дата	Проект межевания территории.	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Шаподалова		Графическая часть	П	3	4
Н. Контроль				Абалаев		Схема границ действия публичных сервитутов М 1:1000			
						ООО "РОСТ-ЮГ"			

Ситуационный план



					2017/060-ППИМ-ПМ-4		
					Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта "Автомобильная дорога, расположенная на территории Ассайского района в кадастровом квартале 61:02:0600014, г. Росто-на-Дону в кадастровом квартале 61:44:0300218, г. Батайске в кадастровом квартале 61:46:0011101". Участок в г. Батайске.		
Изм., Кол.уч.	Лист	Жедок	Подпись	Дата			
Нач. отдела Разработал	Шаповалова		Прокофичина		Проект межевания территории. Графическая часть		
					Стандия	Лист	Листов
					П	4	4
Н.Контроль	Абденцев				Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000		
					ООО "РОСТ-ЮГ"		

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения линейных объектов.

В основу разработки Проекта межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство автомобильной дороги, расположенной на территории города Ростова-на-Дону в кадастровом квартале 61:44:0030218», положены следующие материалы:

1. Генеральный план города Ростова-на-Дону, утвержденный решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04. 2007 № 251 «Об утверждении Генерального плана города Батайск на 2007-2025 годы» (в действующей редакции);
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», Утверждены решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 с изменениями и дополнениями, опубликованы "Батайск официальный" 22 сентября 2009 г №20(45) (в действующей редакции).

Данным проектом планировки и проектом межевания осуществляется формирование земельного участка, и устанавливаются красные линии.

В границах проектирования предполагается формирование земельного участка ЗУ1, под размещение автомобильной дороги.

Настоящими проектными решениями не предусмотрено переустройство существующих инженерных сетей и коммуникаций, а также строительство новых.

Территория для разработки проекта планировки расположена на территории Батайска и ограничена:

- с юго-восточной стороны – земли муниципального образования

«город Ростов-на-Дону»;

- с северной стороны – земли Аксайского района, Ростовской области;
- с южной стороны – земли муниципального образования «город Батайск».

Согласно Генеральному плану города Батайск на 2007-2025 годы.

В соответствии с территориальным зонированием, установленными Правилами землепользования и застройки города Батайск, территория проектирования расположена в границах территориальной зоны Д.2 (Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки). Рельеф территории – спокойный. Объекты культурного наследия на данной проектируемой территории отсутствуют.