



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайска

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел.: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДНТ "ГИДРОМЕХАНИЗАТОР"

РАЗДЕЛ 3
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Заказчик: Управление по архитектуре и
градостроительству города Батайска (УАиГ)

2022.552634-ППМ

2022



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайска

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел.: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: apbprojekt@yandex.ru
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДНТ "ГИДРОМЕХАНИЗАТОР"

РАЗДЕЛ 3
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

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

Директор МП "АПБ" _____

А.М. Шепелев

Начальник ОП _____

О.П. Семеренко

Заказчик: _____

УАиГ города Батайска

[illegible]

Пояснительная записка

Проект планировки и проект межевания в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор" разработаны на основании :

- Постановления Администрации города Батайска от 23.03.2022 № 671 "О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор";
- Муниципального контракта № 2022.572834 от 17 мая 2022 г.
- Топографического плана, выполненного МП "АПБ" г. Батайска;
- ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции;
- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий по объекту: "Обследование и анализ Состояния системы отведения сточных ливневых вод в городе Батайск Ростовской области", выполненный ООО "ЮГео".

1. Территория планировки и межевания в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор" включает в себя следующие зоны:

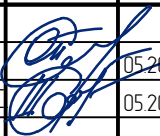
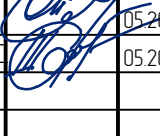

- зона садоводства и огородничества (Ж.1);
- зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2);
- зона застройки среднеэтажными и многоэтажными домами (Ж.3).

2. Проектом планировки и проектом межевания территории предусмотрено следующее:

- установить красные линии;
- установить границы образуемых земельных участков №1-№3 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;
- установить публичный сервитут С-1.

3. В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор", вид разрешенного использования образуемых земельных участков – "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0).

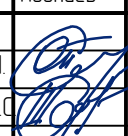


"Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) являются основным видом разрешенного использования территориальных зон Ж.1, Ж.3, Р.2.

Взам. Инв.№										
Подпись и дата										
Инв. № подл										
		Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	2022.572634 -ППМ-ПЗ		
							05.2022	Пояснительная записка		
							05.2022			
		Начальник ОП Семеренко О.П.						Стадия	Лист	Листов
		Архитектор Шалтуянова С.С.						П	3	
								 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Основные виды разрешённого использования

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого 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 населённых 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 разрешённого 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

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

							2022.572634 -ППМ-ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата				
					05.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
					05.2022		П	4	
							 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

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

5. Образуемые земельные участки №1-№3 образованы из состава земель муниципальной собственности.

Данные участки включают в себя существующие водоотводные каналы и возможные места их размещения, территории, необходимые для их эксплуатации. Цель проекта планировки и проекта межевания территории – установка границ земельных участков, в пределах которых будет расположена сеть ливневых сточных водосточных каналов. В данном проекте планировки и межевания не разрабатываются и не уточняются параметры системы отведения сточных вод. Ширину каналов, их сечение, уклоны и ширина дна, диаметр водопропускных труб и т.д. уточнить на стадии проектирования в составе рабочей документации с учетом всех необходимых инженерных изысканий и расчётов, мероприятий по решению проблемных мест водопонижения г. Батайска.


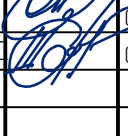

В составе проекта планировки и межевания устанавливается публичный сервитут.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011001:186 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, южный подъезд к городу Ростову-на-Дону км 4+70 – км 11+310, площадью 478 703 кв. м, на который устанавливается сервитут, имеет разрешённое использование: "Земельные участки (территории) общего пользования". Категория земель: "Земли населённых пунктов";

Форма собственности: "Собственность публично-правовых образований".

Площадь устанавливаемого сервитута – 5299.00 кв. м.

6. Сеть водопроводных каналов, расположенных в Восточном микрорайоне в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор", относится к земляным каналам с неукреплёнными откосами и дном различной глубины, а также к закрытым участкам каналов (ж.д. трубы).

Взам. Инв.№									
Подпись и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	2022.572634 -ППМ-ПЗ		
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			05.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Архитектор	Шалтуянова С.С.			05.2022		П	5	
							 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

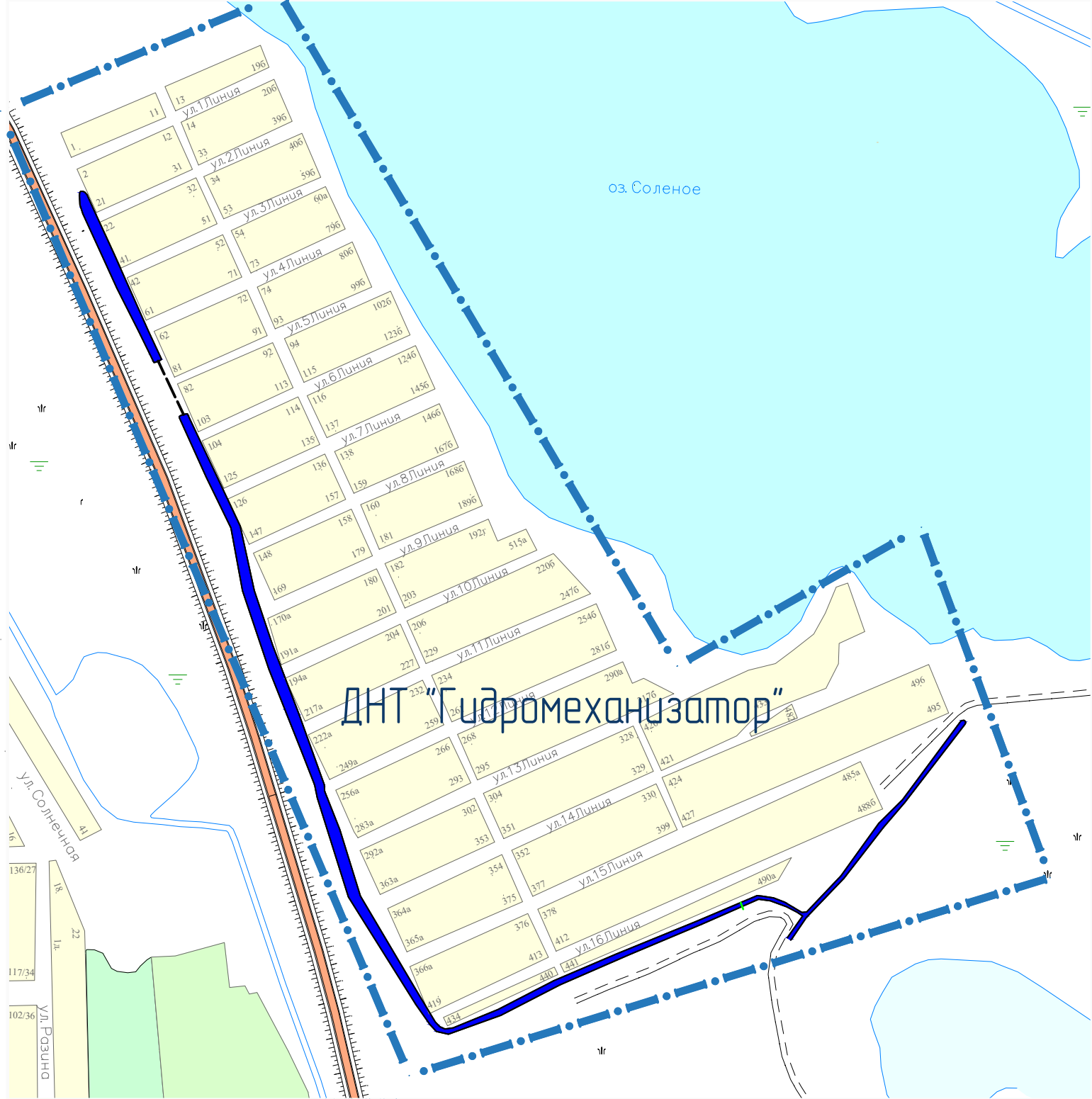
- границы проекта планировки и проекта межевания
- земельный участок с кадастровым номером 6146.0011001186 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, южный подъезд к городу Росту-на-Дону км 4+70 – км 11+310 на который устанавливается сервитут Разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования
- границы существующих элементов планировочной структуры-земельных участков, расположенных в окружении
- границы существующих элементов планировочной структуры-земельных участков, расположенных в отдалении
- зона садоводства и огородничества (Ж.1)
- зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2)
- зона застройки среднетажными и многоквартирными жилыми домами (Ж.3)
- зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2)

ДНТ "Гидромеханизатор"

Изд. №	Лист	Всего листов
1	6	6

2022.572634 -ППМ-ПМ					
Проект планировки и проект межевания в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор"					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Нач. отдела	Семенов О.П.	05.22			
Архитектор	Шалтунова С.С.	05.22			
Схема территории планировки и межевания (М 1:2000)				П	6
				Архитектурно-планировочное бюро г. Батайск	

Ситуационный план

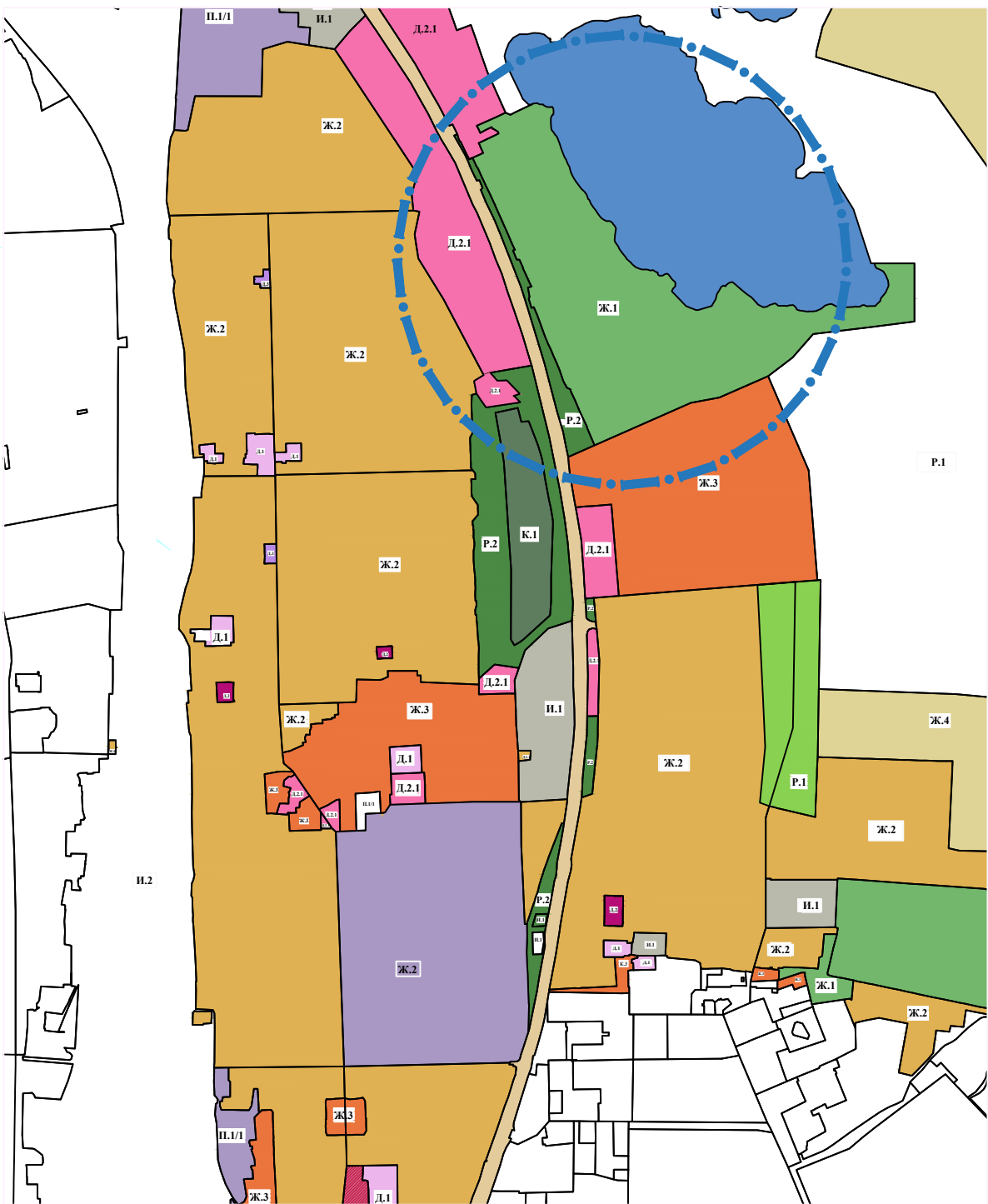


ДНТ "Гидромеханизатор"

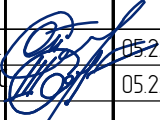

- месторасположение объекта планировки и межевания
- зона садоводства и огородничества (Ж.1)
- зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2)
- зона застройки среднетажными и многоквартирными жилыми домами (Ж.3)
- зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

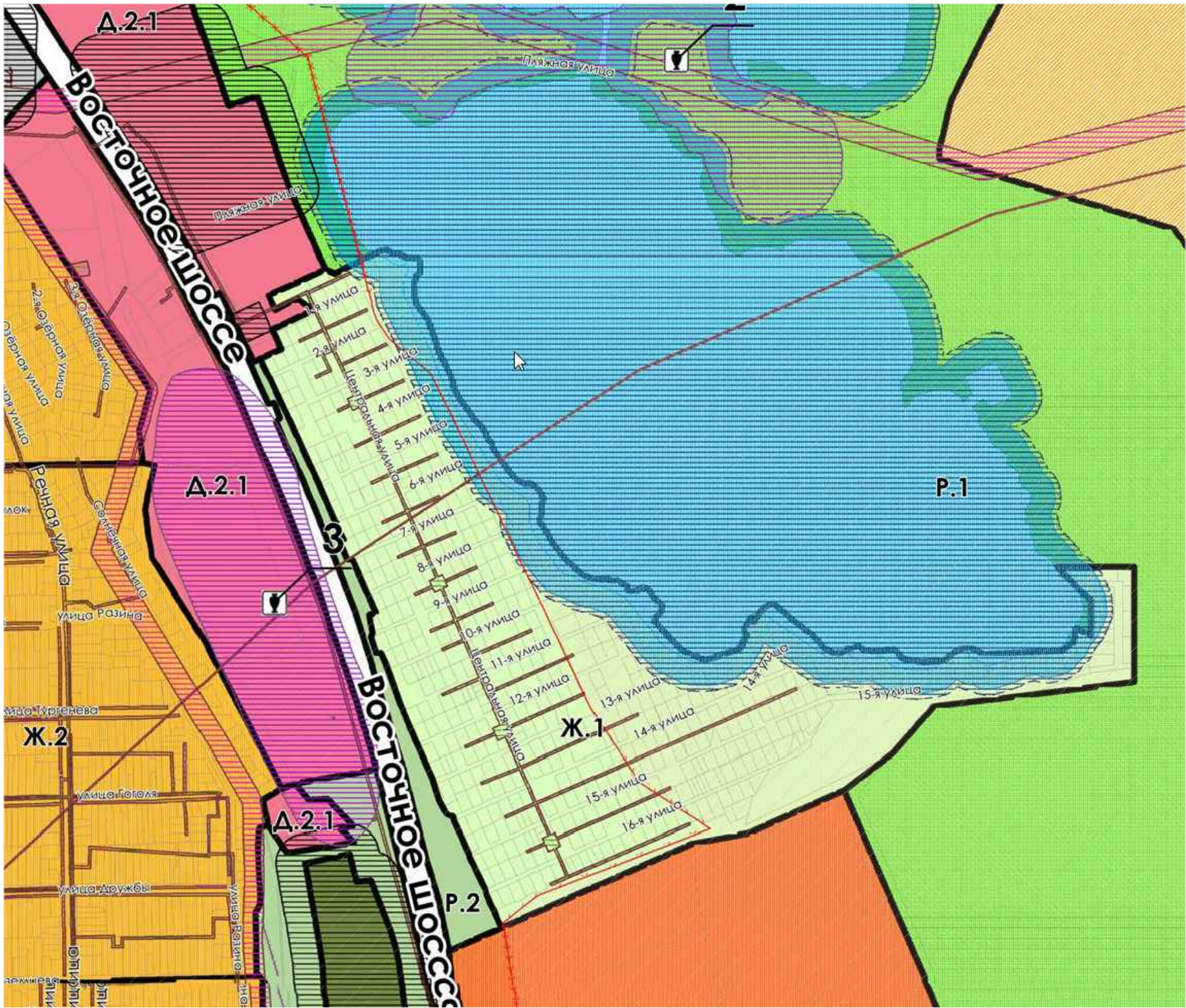
Фрагмент карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области



Взам. Инф. №
Подпись и дата
Инф. № подл.

						2022.572634-ППМ			
						Проект планировки и проект межевания в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор"			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Нач.отдела Архитектор	Семеренко О.П. Шалтуянова С.				05.22	Проект планировки и проект межевания	Стадия	Лист	Листов
					05.22		П	7	
						Ситуационный план Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОДА БАТАЙСК"
КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕДИННОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ (ДАЛЕЕ - ЕРН)
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕРН

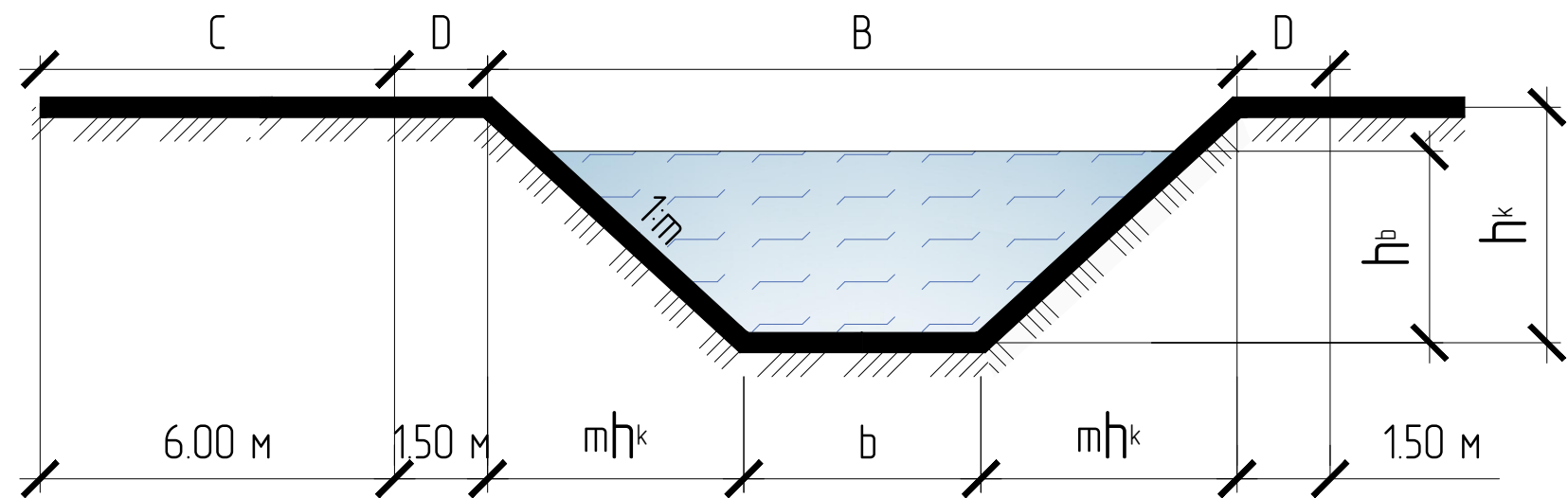
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ СОДЕРЖАТСЯ:

- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
 - Ж.1 ЗОНА САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА
 - Ж.2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
 - Ж.3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
 - Ж.4 ЗОНА РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж.5 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЗОНЫ**
 - Д.1 ЗОНА СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ
 - Д.2.1 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Д.2.2 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 VI-VII КЛАССА ОПАСНОСТИ
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА**
 - 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
 - И.4 ЗОНА ГОРОДСКИХ СКОРОСТНЫХ ДОРОГ, МАГИСТРАЛЕЙ ГОРОДСКОГО И РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
- ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**
 - Р.1 ЗОНА ПАРКОВ, НАБЕРЕЖНЫХ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ
 - Р.2 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
 - Р.3 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
 - Р.4 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
 - Р.5 ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**
 - О.1 ЗОНА КЛАДЫЩ
 - О.2 ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА
 - О.3 ЗОНА ИСТОЧНИКОВ НАЗНАЧЕНИЯ
 - О.4 ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ - ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРИРОДНОГО ЗАПОВЕДНИКА "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ"
- ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**
 - О.5 ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
 - О.6 ВОДООХРАННАЯ ЗОНА
 - О.7 ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА
 - О.8 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ
 - О.9 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ
 - О.10 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ
 - О.11 ОХРАННАЯ ЗОНА ГАЗОПРОВОДОВ И СИСТЕМ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ
 - О.12 ОХРАННАЯ ЗОНА ЛИНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СВЯЗИ, ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА (ВДОЛЬ ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ, ВОКРУГ ПОДСТАНЦИЙ)
 - О.13 ОХРАННАЯ ЗОНА ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ
 - О.14 ПРИАЗОВСКО-КАВКАЗСКАЯ ТЕРРИТОРИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ:
 - ПЕРВАЯ, ВТОРАЯ, СЕДЬМАЯ ПОДЗОНЫ
 - ПЯТАЯ ПОДЗОНА
 - О.15 ОХРАННАЯ ЗОНА ПУНКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕОДЕЗИЧЕСКОЙ СЕТИ
- ОХОТНИЧЬИ УГОДЬЯ БАТАЙСКОЕ, ИСТОМИНСКОЕ, КУРОВОСКОЕ**
 - О.16 ОХОТНИЧЬИ УГОДЬЯ БАТАЙСКОЕ, ИСТОМИНСКОЕ, КУРОВОСКОЕ
- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**
 - О.17 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:
 - 1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ "ГОРЬКОГО"
 - 2. ПОСЕЛЕНИЕ "ЗАЛИВНОЕ"
 - 3. ПОСЕЛЕНИЕ "БАТАЙСКОЕ"
 - 4. ПОСЕЛЕНИЕ "БАТАЙ"
 - 5. КУРТАНОВЫЙ МОГИЛЬНИК "СОВЕТСКАЯ РОССИЯ XI"
 - О.18 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:
 - 6. ПАМЯТНИК ЛЕПКАМ (САМОЛЕТ)
 - 7. ПАМЯТНИК ОСВОБОДИТЕЛЯМ Г. БАТАЙСКА (ТАНК Т-34)
- ТЕРРИТОРИИ, ДЕЙСТВИЕ РЕГЛАМЕНТОВ НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ**
 - О.19 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
 - О.20 ВОДОЕМЫ, ВОДОТОКИ

Взам. Инф. №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	

						2022.572634-ППМ
						Проект планировки и проект межевания в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор"
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
Нач.отдела	Семеренко О.П.				05.22	Проект планировки и проект межевания
Архитектор	Шалтуянова С.В.				05.22	
						Стадия
						П
						Лист
						8
						Листов
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

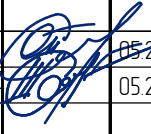

Сечение водоотводного канала (схема показана условно)



ПРИМЕЧАНИЕ

- Цель проекта планировки и проекта межевания – установка границ земельных участков, в пределах которых будет располагаться сеть ливневых водоотводных каналов.
В данном проекте разработка сечений и параметров системы водоотводных сточных вод не разрабатывалась. Водоотводная система, её состав и конфигурация определяется климатическими и гидрогеологическими условиями района расположения с учетом проблемных мест водопонижения г. Батайска.
- Поверхностные воды, поступающие с прилегающей территории и стекающие с земляного полотна, должны быть собраны в водоотводные сооружения, по которым они отводятся к ближайшим водопропускным сооружениям или в пониженные места рельефа.
- Сечения водоотводных каналов на различных участках неодинаково и зависят от ряда параметров. Для уточнения сечения (в том числе при возможном переносе места расположения каналов (по мере необходимости), выполняются требуемые расчеты на стадии проектирования.
Предложенный на данном листе чертёж представляет собой принципиальную схему (выполнен условно).
- Сечение каналов принято трапецеидальное, а также указаны условные обозначения параметров каналов:
 - В–ширина каналов по верху (принимается условно, в зависимости от возможных мест их размещения);
 - С–ширина бровки канала (рекомендованная ширина дороги для обслуживания канала при помощи техники (где есть такая возможность), принята 6.00 м. На участках, где нет возможности применить технику, требуемые работы по очистке и обслуживанию каналов выполняются “вручную”, с применением средств малой механизации.
 - D–ширина бровки канала, не менее 1.00 м;
 - h_p –максимальная глубина потока воды;
 - h_k –глубина канала (показана условно);
 - b–ширина дна канавы;
 - m h_k –заложения откосов канала.

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

						2022.572634-ППМ			
						Проект планировки и проект межевания в районе земельных участков ДНТ "Гидромеханизатор"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Нач.отдела		Семеренко О.П.			05.22	Проект планировки и проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Шалтуянова С.С.			05.22		П	9	
						Сечение водоотводного канала (схема показана условно)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	