



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: apbprojekt@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

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству
города Батайска

Раздел 3

2023. 623876 – ППМ

2023

										3	
Обозначение		Наименование							Примечание		
2023. 623876-ППМ-С		Состав проектной документации							4		
2023. 623876-ППМ-ПЗ		Пояснительная записка							5		
2023. 623876-ППМ		1. Схема территории планировки и межевания в районе ул. Комсомольская (начало), М 1 :1000							8		
2023. 623876-ППМ		2. Схема территории планировки и межевания в районе ул. Калинина, ул. Комсомольская (окончание), М 1 :1000							9		
2023. 623876-ППМ		3. Схема территории планировки и межевания в районе ул. Гайдаш, М 1 :1000							10		
2023. 623876-ППМ		4. Ситуационный план (https://yandex.ru/maps/)							11		
2023. 623876-ППМ		5. Фрагмент плана кадастрового квартала (https://pkk5.rosreestr.ru)							12		
2023. 623876-ППМ		6. Фрагмент плана кадастрового квартала (https://pkk5.rosreestr.ru)							13		
2023. 623876-ППМ		7. Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области							14		
2023. 623876-ППМ		8. Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:2000							15		
2023. 623876-ППМ		9. Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:1000							16		
2023. 623876-ППМ		10. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области							17		
Взам.инф. №											
Подпись и дата											

Взам.инв. №	

[illegible]

Инв. № подл.	

Пояснительная записка

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.

1. Территория межевания в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская 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 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 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 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская, 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, У, Р.1, Р.2, К.1, К.2, С.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам инв. №		
И.1, И.2, И.3, Ч, Р.1, Р.2, К.1, К.2, С.					
2023. 623876–ППМ–ПЗ					
Пояснительная записка					
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					
Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска					
Стадия Лист Листов					
П 1 3					

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.	Взам инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	2023. 623876-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-№10 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: 61:46:0000000:37

Площадь – 4254 кв. м

Местоположение (адрес): Ростовская обл., г. Батайск, ул. Гайдаш, 170

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Стоянки с гаражами боксового типа

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

2). Кадастровый номер: 61:46:0012003:2186

Площадь – 23489 кв. м

Местоположение (адрес): Ростовская область, г. Батайск, ул. Гайдаш, 170

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Стоянки с гаражами боксового типа

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

3). Кадастровый номер: 61:46:0010502:2622

Площадь – 3545 кв. м

Местоположение (адрес): Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. 1 Пятилетки

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Улично-дорожная сеть

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №	<p>Разрешенное использование: стоянка с ограждением дорожного типа</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1)</p> <p>3). Кадастровый номер: 61:46:0010502:2622</p> <p>Площадь – 3545 кв. м</p> <p>Местоположение (адрес): Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. 1 Пятилетки</p> <p>Категория земель: Земли населённых пунктов</p> <p>Разрешенное использование: Улично-дорожная сеть</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-делового и коммерческого назначения (Д.2.1)</p>								
										2023. 623876-ППМ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата						3

Схема территории планировки и межевания
в районе ул. Комсомольская (начало), М 1:1000

Сквер
Авиаторов

ул. Луначарского

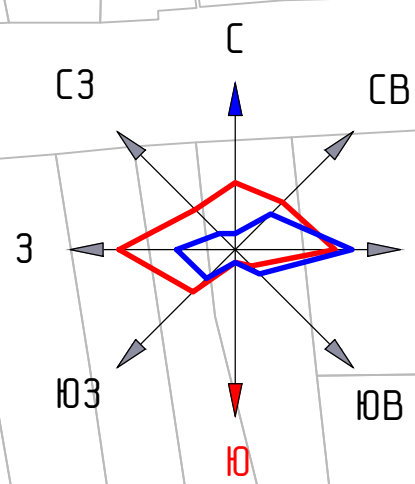
ул. Орджоникидзе

ул. Кудышова

ул. Клары Цеткин

ул. Дзержинского

ул. Ленина



2

1

Условные обозначения



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



Границы проекта
межевания

6146.0000000030654
Расположена в границах территории, на которой в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным решением органов местного самоуправления, предполагается строительство объектов, не подлежащих государственной регистрации.

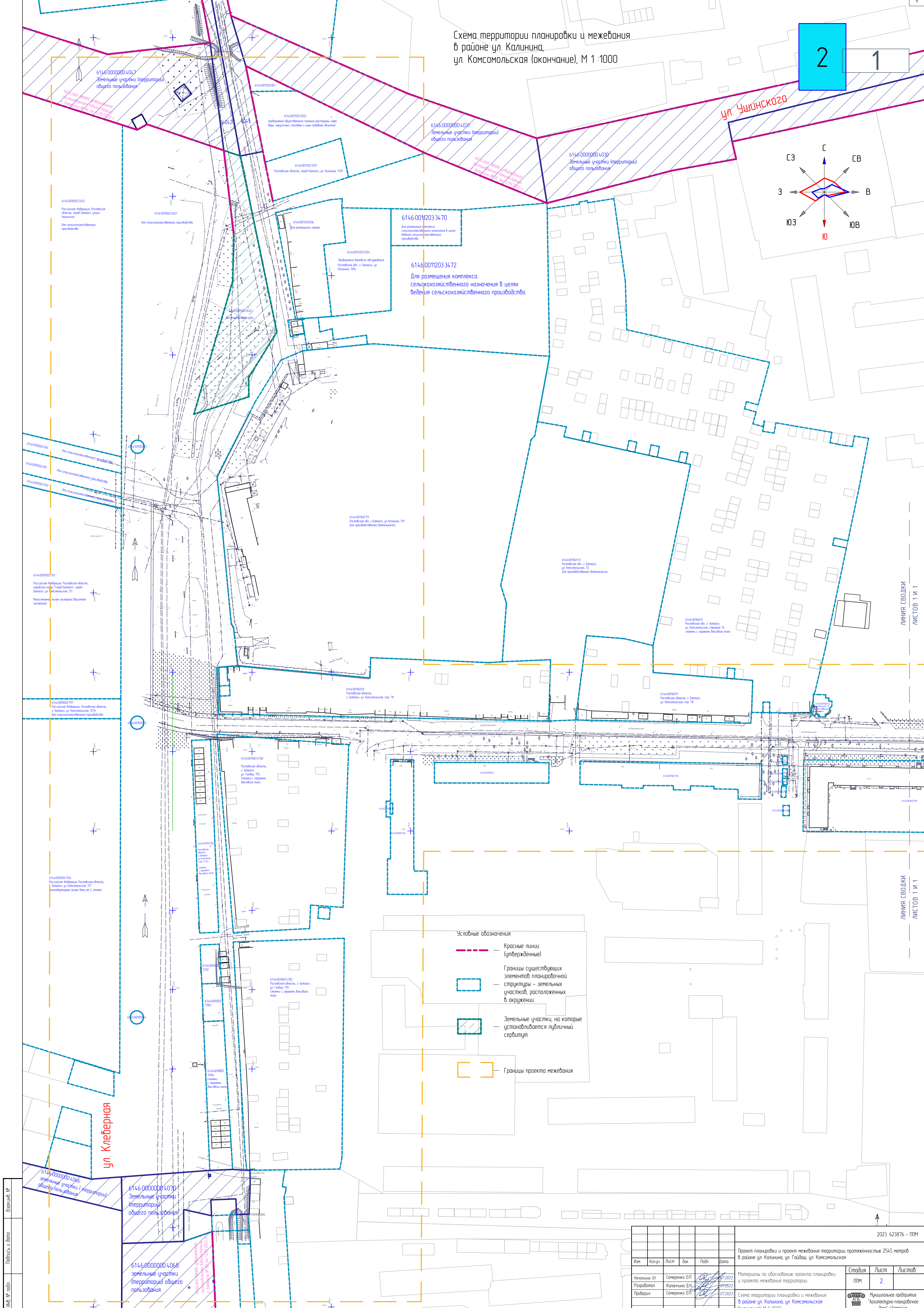
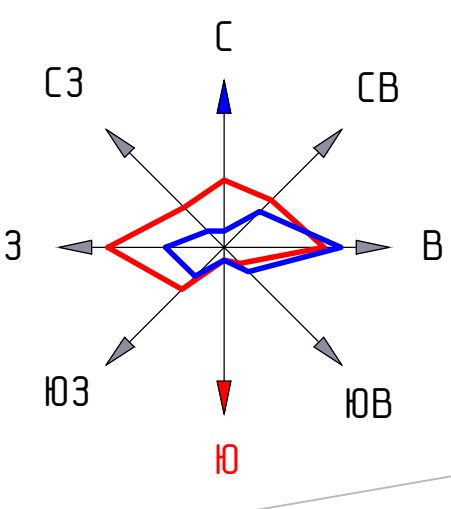
6146.00170031907
Расположена в границах территории, на которой в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным решением органов местного самоуправления, предполагается строительство объектов, не подлежащих государственной регистрации.

6146.000000004033
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.	Колуч	Лист	док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	07.2023					ППМ	1
Разработал	Каланчина Д.Н.	07.2023						
Проверил	Семеренко О.П.	07.2023						
						Схема территории планировки и межевания в районе ул. Комсомольская (начало), М 1:1000	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Схема территории планировки и межевания
в районе ул. Калинина,
ул. Комсомольская (окончание), М 1:1000

2 1



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

Изд. № подл.	Подпись и дата	Вариант №

2023 623876 – ПМ1						Проект планировки и проект межевания территории протяженностью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдая, ул. Комсомольская		
Изм.	Кол.ч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории		
Начальник ОП	Сенеренко О.П.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Калинина Д.И.	Лист	Док.	Подп.	Дата	ПМ	2	
Проверил	Сенеренко О.П.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Схема территории планировки и межевания в районе ул. Калинина, ул. Комсомольская (окончание), М 1:1000		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро «Белая»		

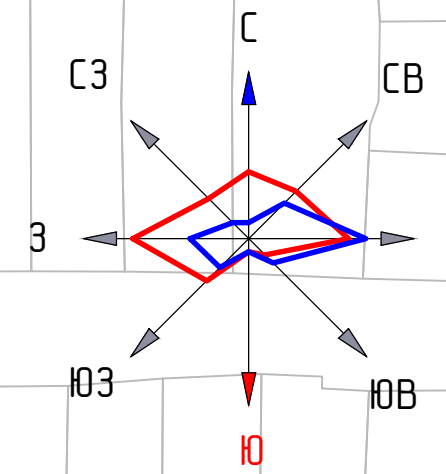
Схема территории планировки и межевания
в районе ул. Гайдаш, М 1 : 1000

ул. Белинского

ул. Белинского

ул. Гастелло

ул. Орджоникидзе



Условные обозначения

Красные линии
(утвержденные)

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

Земельные участки, на которые
устанавливается публичный
сервитут

Границы проекта межевания

6146-0000004068
земельные участки
(территории) общего
пользования



6146-00120032186

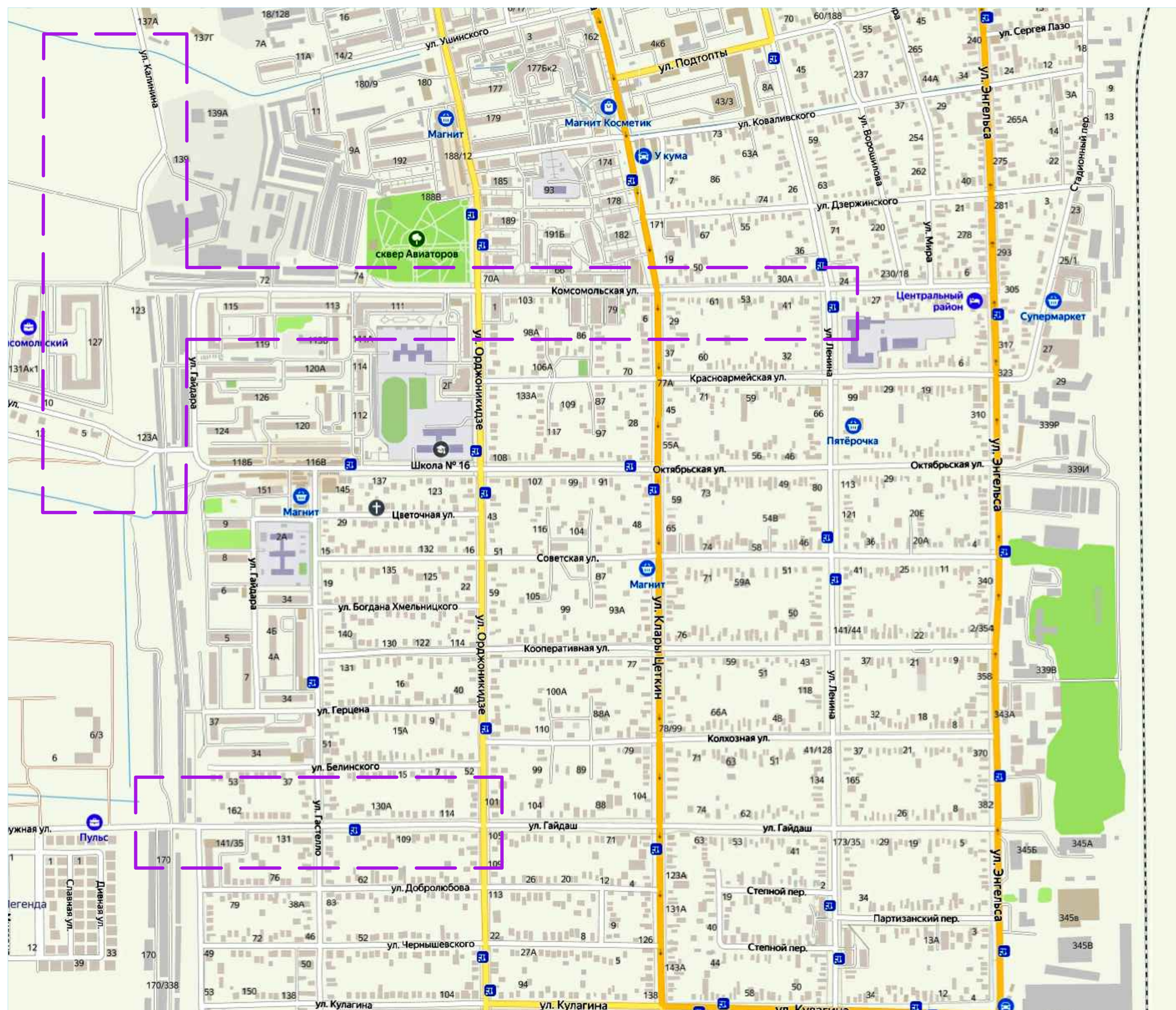
6146-0012003342
Расположен обн. в Батайске, ул. Гайдая, 75/74
Для эксплуатации многоквартирного жилого дома

6146-0012001582
Расположен обн. в Батайске, ул. Гайдая, 162-8
Для строительства комплекса объектов
спортивной инфраструктуры

6146-0000004029
Земельные участки
(территории) общего
пользования

ул. Добролюбова

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



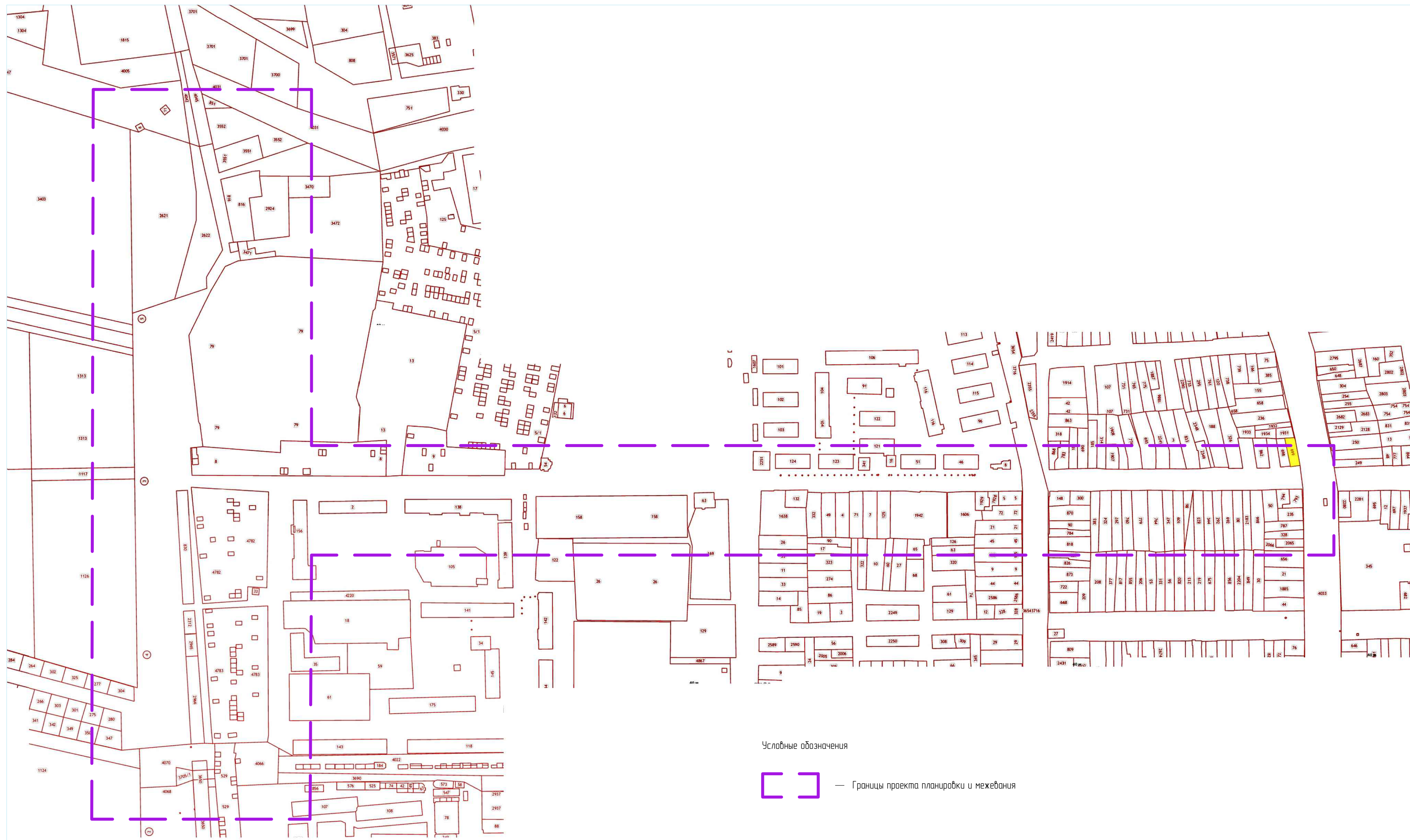
Условные обозначения



— Границы проекта планировки и межевания

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

Изм.	Колиз	Лист	док.	Подпись	Дат



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

Фрагмент плана кадастрового квартала (<https://pkk5.rosreestr.ru>)



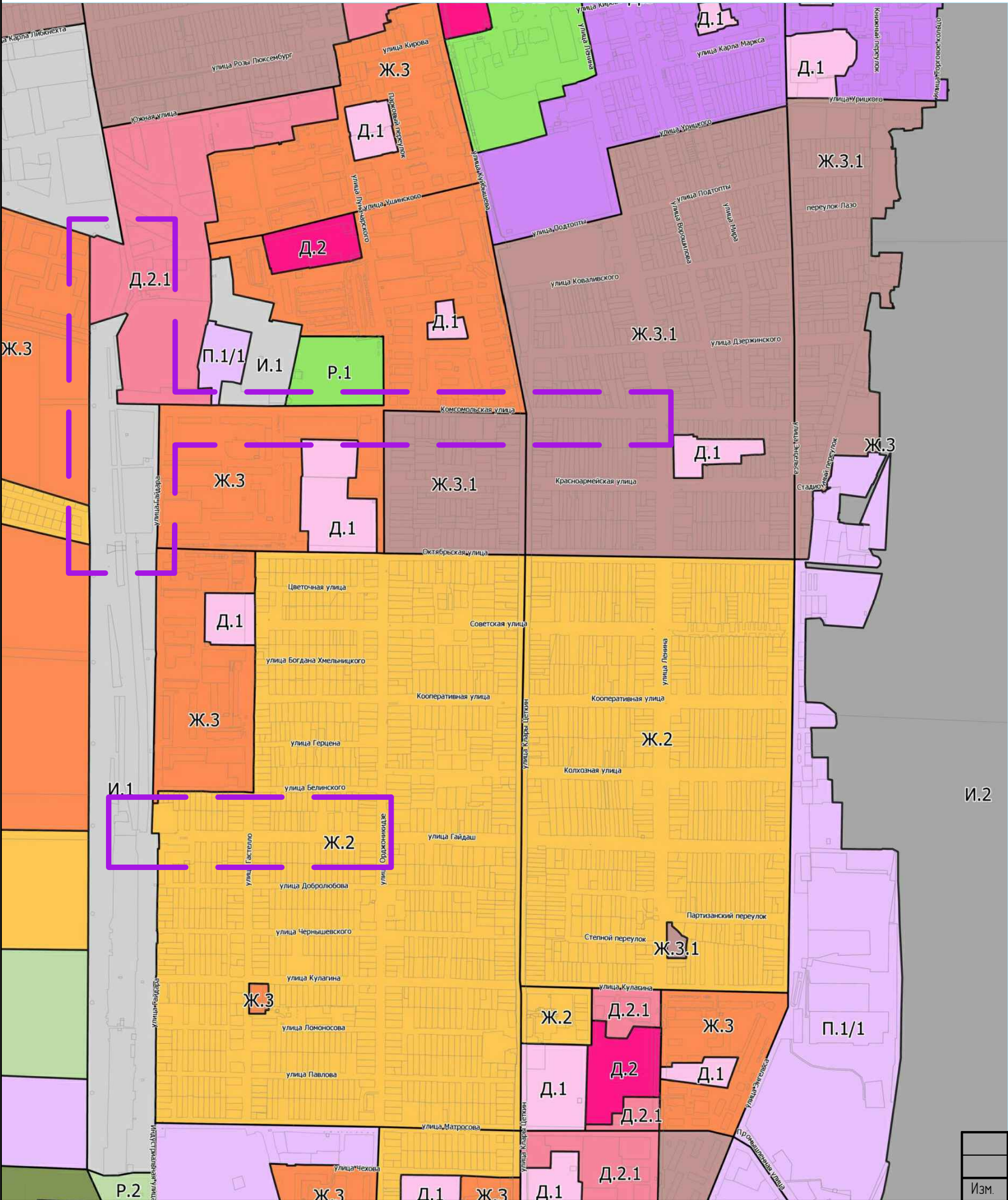
Условные обозначения




— Границы проекта планировки и межевания

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

Фрагмент карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области

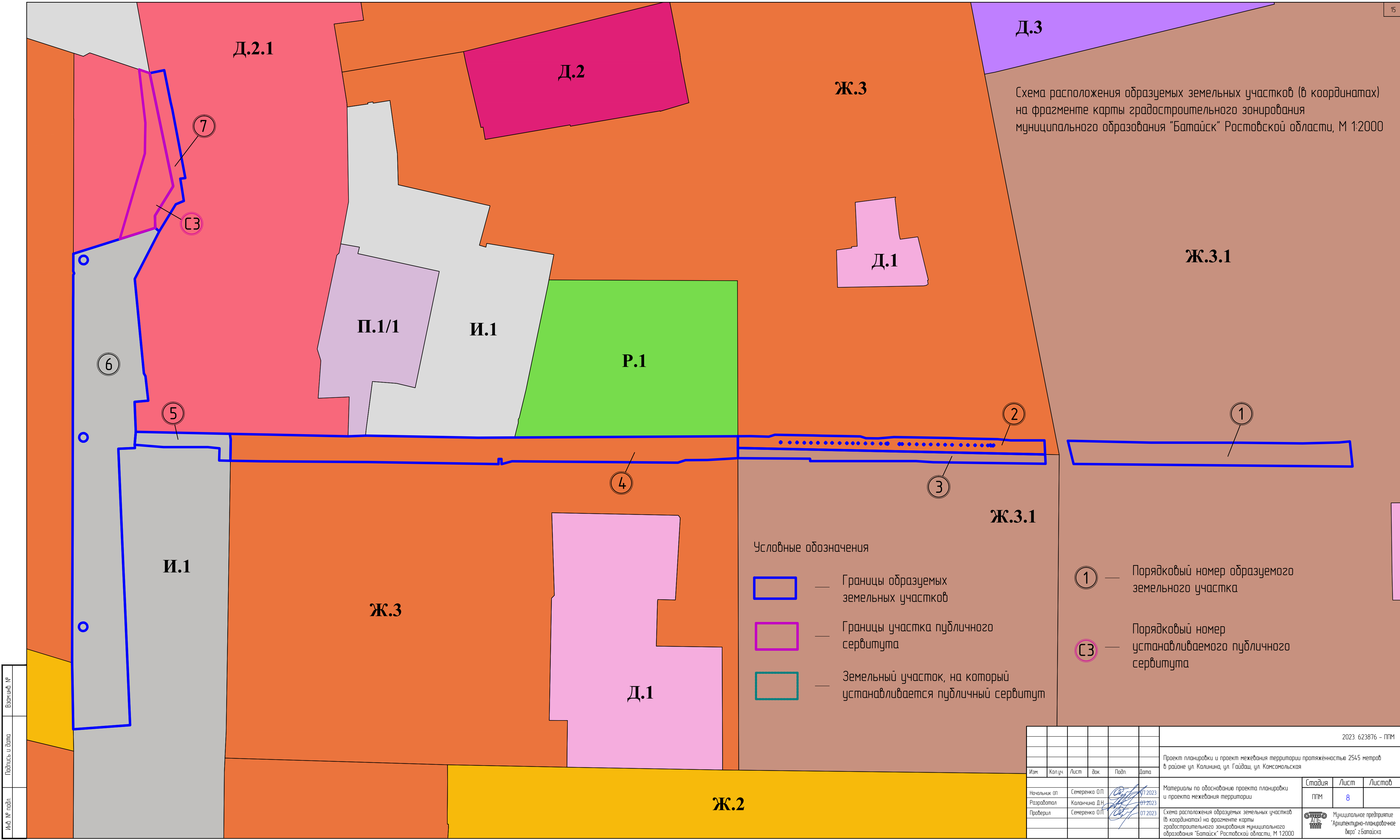


Условные обозначения

 — Границы проекта планировки и межевания

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
					

2023. 623876-ПМ-ПЗ

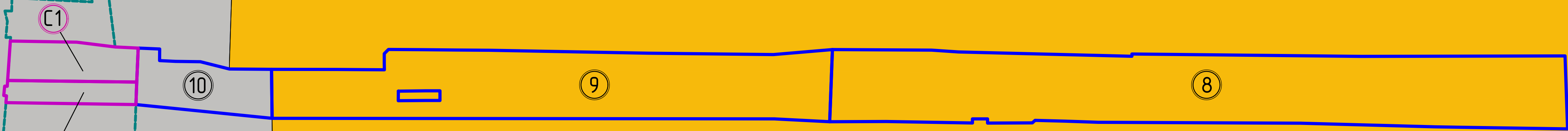


Взаим №	
Подпись и дата	
Имя № подл.	

2023. 623876 - ППМ						
Проект планировки и проект межевания территории протяжённостью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гаюдаш, ул. Камсамольская						
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
Начальник ОП	Семеренко ОП	07.2023				Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории
Разработал	Каланчина ДН	07.2023				Стадия / Лист / Листов
Проверил	Семеренко ОП	07.2023				ППМ 8
Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:2000						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

И.1

Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах)
на фрагменте карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:1000



Ж.2





Условные обозначения

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

⑧ — Порядковый номер образуемого земельного участка



















С1 — Порядковый номер устанавливаемого публичного сервитута

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

						2023. 623876 - ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории протяженностью 2545 метров в районе ул. Калинина, ул. Гайдаш, ул. Комсомольская			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2023	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Каланчина Д.Н.				07.2023		ППМ	9	
Проверил	Семеренко О.П.				07.2023	Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:1000		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

[illegible]

Зоны с особыми условиями использования территорий

- | | |
|---|---|
|  | 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

Мусм