



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: arbpromekt@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
в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул.
Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству
города Батайска

Раздел 3

2023.578065-ПМ

2023



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: arbpromekt@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
в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул.
Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству
города Батайска

Раздел 3

2023.578065-ПМ

Директор МП "АПБ"
г.Батайска

А.М. Шепелев

Начальник
отдела проектирования

О.П. Семеренко

2023

Взаминд. №	
Подпись и дата	
Инд. № подл.	

[illegible]

Формат А4

[illegible]

Формат A4

5

Пояснительная записка

Проект планировки и проект межевания территории в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская разработан на основании:

- Муниципального контракта № 2023.578065 от 11.05.2023г.;
- 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;

1. Территория межевания в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская включает следующие территориальные зоны:

- зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2).
- зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2);

2. Проектом планировки и проектом межевания территории в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская предусмотрено следующее:

1). Установить красные линии.

2). Установить границы образуемых земельных участков №1-№10 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 составе данного проекта планировки и межевания не устанавливаются границы вновь образуемых земельных участков.

3. В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская, 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.

Взам.инв. №

Подпись и дата

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
Начальник ОП		Семеренко О.П.			07.2023
Разработал		Горохова Н.А.			07.2023
Проверил		Семеренко О.П.			07.2023

2023.578065-ПМ-С

Пояснительная записка

Муниципальное предприятие АПБ

Архитектурно-планировочное бюро г. Батайска

Стадия

ЛистЛистов

П

13

Инв. № подл.

Взам.инв. №

Подпись и дата

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

Лист

2

Формат А4

6

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 велосипедной 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

Взам.инв. №

Подпись и дата

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

Лист

2

Формат А4

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.

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

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:

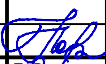
Характеристики участка публичного сервитута №1:

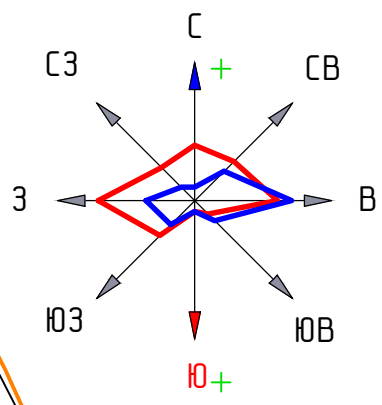
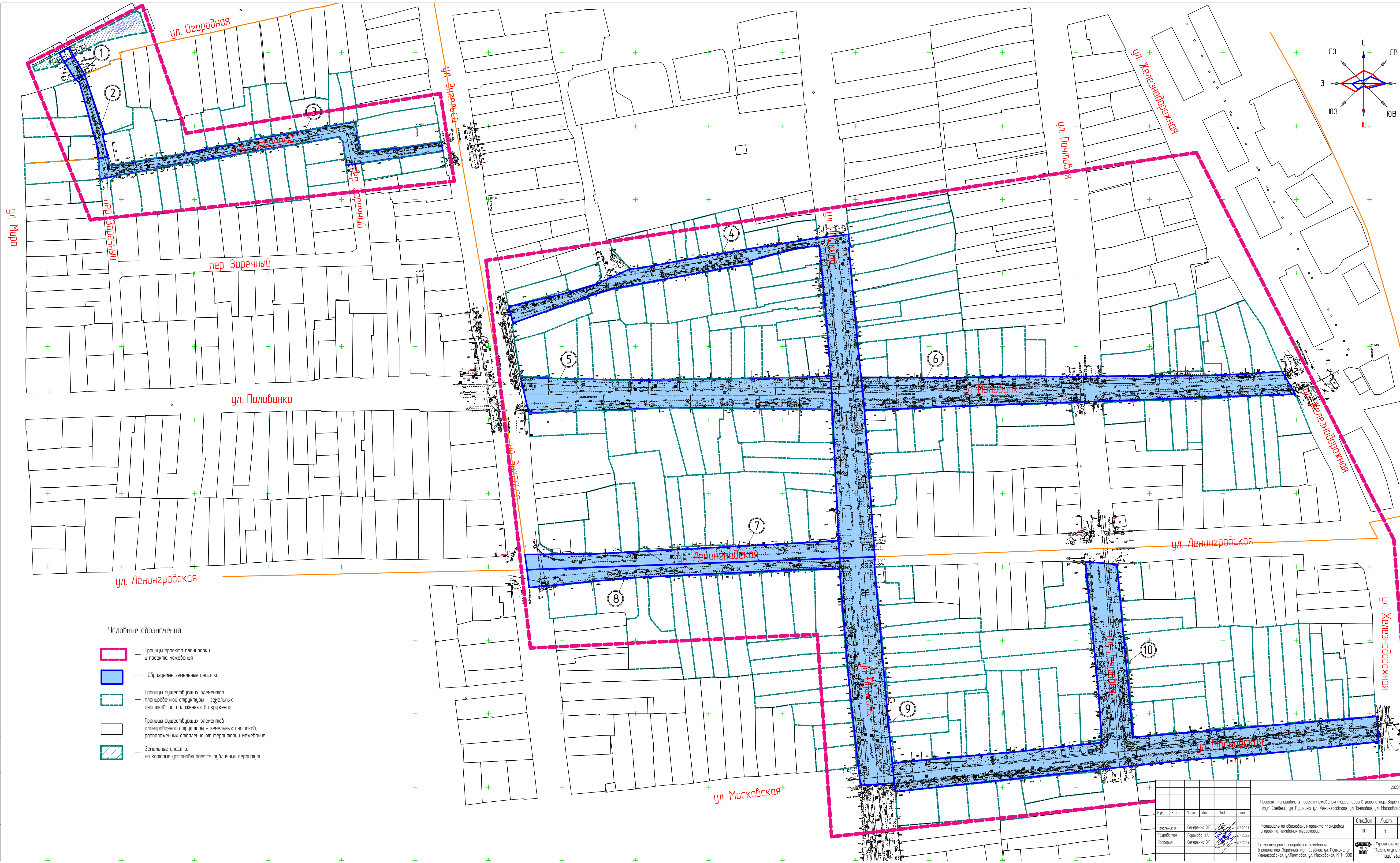
- Условный номер участка публичного сервитута – С 1
- Площадь участка публичного сервитута – 54 кв.м
- Цель установления публичного сервитута – размещение и обслуживание сетей водоотведения

Характеристики земельного участка на который устанавливается публичный сервитут (С1):

- Кадастровый номер: 6146-0010902-592
- Площадь – 675 кв. м
- Местоположение (адрес): Ростовская область, город Батайск, ул. Огородная, 60 К
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Разрешенное использование: Гаражи
- Земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2)

6. Сеть водоотводных каналов в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская относится к земляным каналам с неукреплёнными откосами и дном различной глубины. Категория данной сети – средние и мелкие каналы.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №								
<p>6. Сеть водоотводных каналов в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская относится к земляным каналам с неукреплёнными откосами и дном различной глубины. Категория данной сети – средние и мелкие каналы.</p>											
Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата						Лист
					07.2023						3

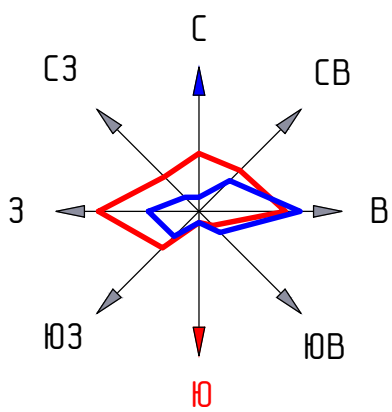


- Условные обозначения
- Границы проекта планировки и проекта межевания
 - Образцы земельных участков
 - Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
 - Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных отделенно от территории межевания
 - Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут

Лист № 1	Листов в общей	Всего листов
1	1	1





						2023/5/8065-ПМ		
Проект планировки и проект межевания территории в районе пер. Заречный, ул. Средней, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Половинко, ул. Московская								
Имя	Контр.	Лист	Док.	Подп.	Дата			
Николаев О.П.	Серебряков О.П.	01			07.2023	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории		
Разработчик	Гаровцев Н.А.	01			07.2023	Сторона	Лист	Листов
Проверил	Серебряков О.П.	01				П.П.	1	1
Схема пер. Заречный и межевания в районе пер. Заречный, ул. Средней, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Половинко, ул. Московская, М. 1:1000						Масштаб: 1:1000		

Ситуационный план (<https://pkk5.rosreestr.ru>, космические снимки esri), М 1:2000

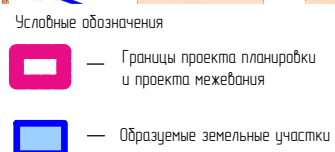


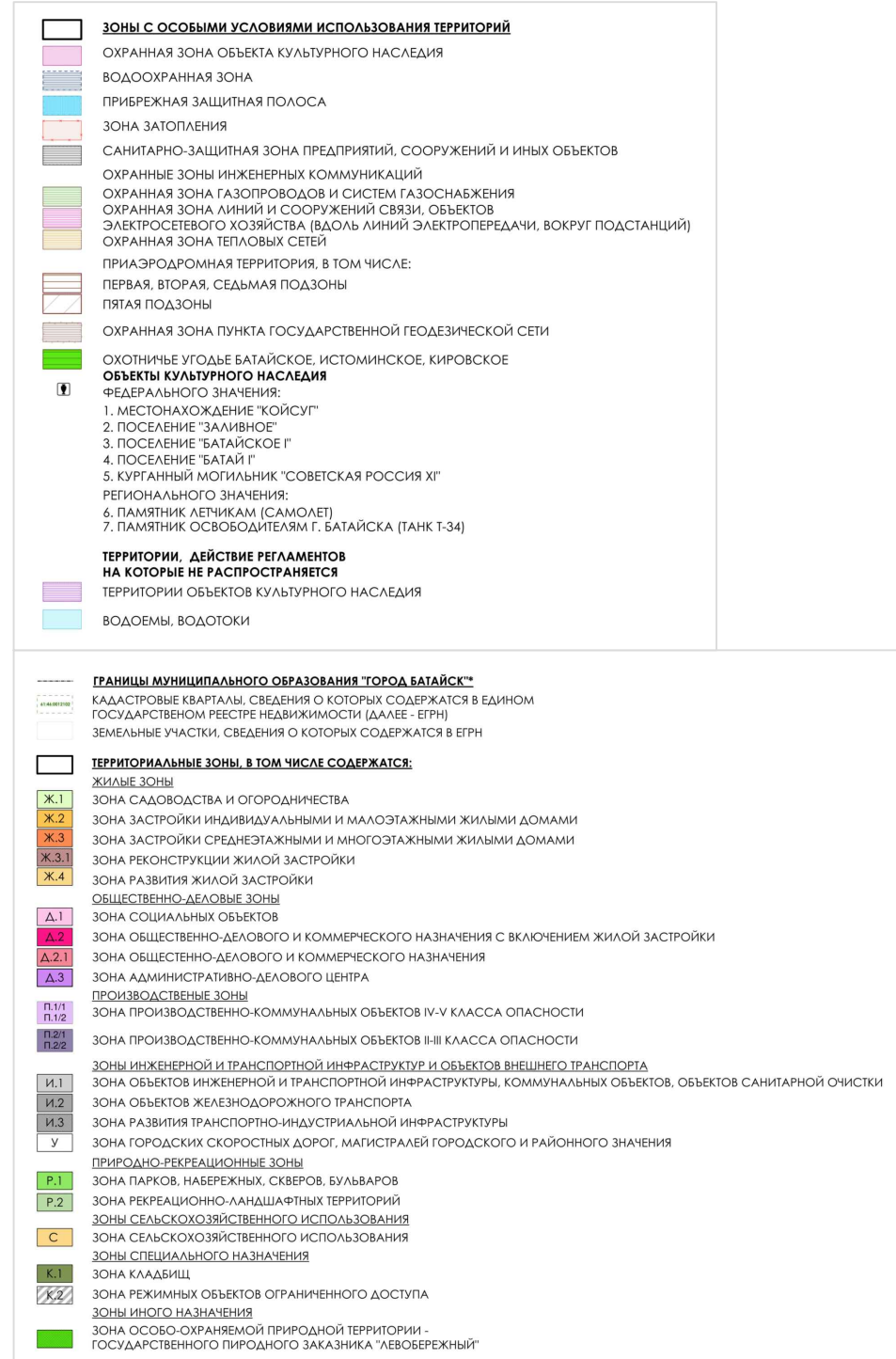
Условные обозначения

- Границы проекта планировки и проекта межевания
- Образующие земельные участки





						2023.578065-ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская.			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			07.2023		ППМ	1	1
Разработал		Горохова Н.А.			07.2023				
Проверил		Семеренко О.П.			07.2023	Ситуационный план (https://pkk5.rosreestr.ru , космические снимки esri), М 1:2000		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Златоярска	

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

[illegible]



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаимн. №

						2023578065-ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.		07.2023	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Горохова Н.А.		07.2023				ППМ	1	1
Проверил	Семеренко О.П.		07.2023						
						Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	