

Саморегулируемая организация Ассоциация  
"Проектировщики Ростовской области"

**ООО «ПЕРСОНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ»**



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ГРУЗИНСКОЙ, САЛЬСКОЙ,  
ЭСТОНСКОЙ, ЕЙСКОЙ, В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 61:46:0010305:265 ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,  
УЛ. ГРУЗИНСКАЯ, 281 «А»,  
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.**

**Проект планировки территории.  
Материалы по обоснованию.**

**Том 2**

**Стадия:**

**Проект межевания  
территории**

**Заказчик**

**Мартынов А.В.**

**Генеральный директор  
ООО ПАМ "Олива"**

**А.А.Чамуха**

**Главный архитектор проекта**

**И.Ю. Линник**

**2021 год**

## Состав проекта

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а», с целью изменения границ.

Обозначение документа	Наименование документа	Вид, выдаваемый заказчику	
ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	Сшив	
ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию)	Сшив	
ПМ-3	Том 3. Проект межевания территории.	Сшив	
ИД-4	Том 4. Исходные данные	Сшив	

Главный архитектор проекта

Линник И. Ю.

**В разработке проекта принимали участие:**

<b>Должность</b>	<b>Ф.И.О</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>
ГАП	Линник И.Ю.		04.2020 г.
ГИП	Кныш О.А.		04.2020 г.
Архитектор	Скрынник Я. В.		04.2020г.

Проект является предметом авторского права, при последующем его использовании в проектировании и строительстве не допускаются какие бы-то ни было изменения архитектурных и планировочных решений, принятых в проекте, без согласия с его автором. Передача проекта третьим лицам без разрешения автора не допускается.

## **Введение**

Технические решения, принятые в чертежах данного проекта, соответствуют требованиям 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 чертежами мероприятий.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

**Главный архитектор проекта**


**Линник И.Ю.**

**Главный инженер проекта**

**Кныш О.А.**

**Том 2**  
**СОДЕРЖАНИЕ**

№ п/п	Наименование	Стр.
ПП-2	<b><i>Текстовая часть</i></b>	
2.1	Общие положения.	1
2.2	Природные условия.	3
3	Проект планировки территории. (материалы по обоснованию)	
3.1	Архитектурно-планировочная организация территории	3
3.2	Композиционная организация территории	3
3.3	Организация движения	4
3.4	План организации рельефа	4
3.5	Благоустройство территории	5
3.6	Озеленение	5
3.7	Охрана окружающей среды	5
3.8	Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения	6
3.9	Противопожарные мероприятия. Мероприятия по ГО и ЧС	7
	<b><i>Содержание графической части</i></b>	8

						ПП-2				
Изм	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата					
ГАП		Линник			04.20	Содержание  Том 2		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Скрынник			04.20			ППМ	1	1
								Персональная архитектурная мастерская 		
Н.Контрол		Кныш			04.20					

## 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том 2

### 2.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а» разработан на основании:

- Постановления Администрации города Батайска «О разрешении Мартынову Аркадию Владимировичу подготовки документации по планировке территории, в части выполнения проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0010305:265, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская, 281 «а» с целью изменения границ;

- Топографической съемки, согласованной МУ «Управление архитектуры и градостроительства г. Батайска»;

- Кадастрового плана территории с кадастровыми номерами и координатами квартала 61:46:0010305:265;

- Задания на проектирование;  
в соответствии с требованиями ст. 42 и ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью изменения границ указанного земельного участка.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория в границах проекта планировки и проекта межевания территории расположена в восточной части города и ограничена:

- с северо-запада - ул. Грузинская;
- с юго-востока – ул. Эстонская;
- с юго-запада - земли, относящиеся к Азовскому району, ул. Эстонская;
- с северо-запада - ул. Сальская.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 1,843 га.

Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с северо-востока на юго-запад. На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: частные жилые дома, хозяйственные постройки, мастерская по ремонту автомобилей, диспетчерская с бытовыми помещениями. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

						ПП-2	Лист
							1
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства и предельные размеры земельного участка приняты в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки г. Батайска.

Согласно ПЗЗ г. Батайска здания, расположенные на участке, не входят в перечень памятников истории и культуры.

Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона ГРПШ;
- санитарно-защитная зона мастерской по ремонту автомобилей;
- охранный зона ЛЭП

При проектировании учтено, что от объектов (на рассматриваемой и прилегающих территориях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками которых в нарушение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не установлены санитарно-защитные зоны от указанных границ территорий.

Учитывая перечисленные зоны особого использования территории, проектирование велось с учетом требований, предъявляемым к перечисленным выше зонам с особыми условиями использования территории. А так же учтена информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании:

1. Генеральный план города Батайска.
2. Правила землепользования и застройки города Батайска, с изменениями и дополнениями.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 25.12.2013 № 1.
7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

						ПП-2	Лист
							2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## 2.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - климатический район строительства                     | – III В;                   |
| - температура наиболее холодной пятидневки              | – минус 22 <sup>0</sup> С; |
| - скоростной напор ветра по III району СНиП 2.01.07-85* | – 38кгс/м <sup>2</sup> ;   |
| - тип местности   | – В;                       |
| - вес снегового покрова по II району СНиП 2.01.07-85*   | – 84 кг/м <sup>2</sup> ;   |
| - нормативная глубина промерзания грунтов               | – 0.9 м.;                  |

## 3. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)

### 3.1.АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная организация территории в целом сохраняет сложившуюся структуру застройки.

Проектом планировки предусматривается:

- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с целью изменения границ участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265, с назначением: объекты автомобильного транспорта;
- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с назначением: для благоустройства территории общего пользования и организации проезда общего пользования.

На территории, подлежащей проекту планировки территории размещены следующие объекты капитального строительства:

- здание мастерской вулканизации;
- здание диспетчерской с бытовыми помещениями;
- индивидуальные жилые дома;
- гаражи и хозяйственные постройки;
- ГРПШ.

### 3.2. КОМПОЗИЦИОННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

В основу объёмно-планировочного решения территории положена существующая структура с сохранением существующей схемы улиц и переулков, их обустройства и прокладкой дополнительного пожарного проезда, с разворотной площадкой по ул. Ейской, обеспечивающих эксплуатационные характеристики проектируемой жилой и общественно - деловой застройки.

По характеру застройка квартала представляет собой единый композиционный замысел, в основу которого вдоль ул. Сальской положен принцип сплошной периметральной поквартальной композиции с

						ПП-2	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



выстраиванием сплошной линии застройки. Этажность застройки постоянная, не превышающая 2-х этажей, статическая, без каких-либо ритмических акцентов. Такой принцип композиционного построения даёт возможность получения изолированных внутридомовых пространств, обеспечивающих максимально благоприятные условия проживания.

Проектируемая территория в соответствии с генеральным планом не относится к охранной зоне памятников истории и культуры. В этой связи высотные характеристики застройки, проектируемой на данной территории, не регламентируются. Настоящим проектом предусмотрено выделение свободных земельных участков хаотично расположенных между существующей застройкой в целях перераспределения территории и благоустройства территории.

Расположение проектируемой застройки в части шумовой зоны мастерской вулканизации ставит задачу защиты внутриквартальной территории от шумового воздействия. Этим обусловлено размещение вертикального озеленения по ограждениям участков внутриквартальных территорий.

### 3.3. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ

Организация движения автомобильного транспорта и пешеходов осуществляется по улицам и дорогам местного значения – улицам в жилой застройке, имеющим, как правило, двухстороннее, 2 полосы движения автотранспорта с ограничением скорости 30-40 км/час. По ул. Грузинская движение осуществляется одностороннее.

В соответствии с Генеральным планом г. Батайска движение общественного транспорта по этим улицам предусматривается по исторически сложившейся схеме. Прокладкой дополнительного пожарного проезда обеспечиваются эксплуатационные характеристики проектируемой застройки: доступ пожарных машин к фасадам зданий, подъезд специального и личного транспорта к существующей парковке. Проектом предусмотрено обустройство существующих дорог, оборудование их дорожными знаками и разметкой, обеспечения благоприятной транспортной обстановки на внутриквартальной территории.

### 3.4. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа на проектируемой территории выполнена с учётом максимального использования параметров существующего рельефа.

План организации рельефа выполнен в увязке с существующими отметками и обеспечивает отвод поверхностных вод с уклонами, рекомендуемыми для планировки участков, сложенных естественными грунтами (0,8-1,5%).

						ПП-2	Лист
							4
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной территории с вновь сформированного участка на территорию с понижением рельефа на ул. Ейскую. Водоотведение в границах территории проекта планировки предусмотрено по твердому покрытию спланированной территории далее на газоны и в водосборные канавы, устроенные по периметру дорог, пролегающих по ул. Грузинская, ул. Сальская.

Решения по организации проектного рельефа максимально вписаны в сложившуюся высотную структуру, и обеспечивают минимальный объем планируемых земляных масс.

Отвод ливневых вод с внутриквартальных территорий запроектирован открытым способом по проездам и пешеходным дорожкам на газоны. Продольные уклоны на проездах и площадках соответствуют нормативным значениям.

Рельеф квартала - спокойный, общий уклон квартала с северо-запада на юго-восток. Перепад в отметках составляет 1,0 м.

### 3.5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки предусмотрено максимальное сохранение существующего благоустройства городских территорий и организацию новых участков: парковки на 6 машиномест вдоль ул. Грузинская. Также устройство тротуаров и благоустройства придомовых территорий и проездов.

Открытые городские пространства должны быть благоустроены и озеленены собственниками данных участков.

### 3.6. ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Проектом предусматривается сохранение зеленых насаждений. При организации повышения рельефа необходимо заключение дендролога о состоянии деревьев подлежащих вырубке. Здоровые деревья по возможности необходимо вписать в благоустройство территории. Нарушенный процент озеленения необходимо возместить путем высадки молодых саженцев. Внутриквартальные пространства озеленяются путем устройства вертикального озеленения по ограждениям участка при помощи вьющихся растений, устройства клумб с использованием кустарников и многолетних растений.

### 3.7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с действующим законодательством, проектом предусмотрены мероприятия по исключению вредного воздействия на окружающую среду. Проектируемые здания должны быть оборудованы всеми

						ПП-2	Лист
							5
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами СНиП и требованиями СЭН и УПО. Необходимо предусмотреть оборудование площадок для сбора отходов, приспособленных для механизированной централизованной вывозки мусора. План организации рельефа предполагает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории.

В составе рабочего проекта будут предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей природной среды:

- восстановление растительного слоя на озеленяемой части территории;
- посадка зеленых насаждений, обеспечивающих затенение, шумозащиту и улучшение окружающего микроклимата;
- поливочный водопровод для ухода за зелеными насаждениями;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтапливания участка;
- летняя уборка территории не реже 1 раза в трое суток (с удалением грязи с проезжей части в межсезонные и дождливые периоды года);
- снижение запыленности воздуха периодической поливкой территории с интервалом 1-1,5 часа;
- удаление вредных выбросов из помещений парковочных комплексов вентиляционным шахтам.

Объёмно-планировочные решения застройки территории позволяют обеспечить нормативную инсоляцию жилых помещений квартир существующей застройки в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 равной 1, 5 часам

Для снижения уровня шума на детских площадках вблизи жилых домов п.10,12,14; до нормативных значений необходимо использовать элементы вертикального озеленения, высадку деревьев с густой кроной и кустарника.

### 3.8. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ УСЛОВИЙ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

На данной территории проектируемого участка пребывание инвалидов и маломобильных лиц не предусматривается.

На прилегающей территории, при дальнейшем проектировании общественных зданий, в рабочих чертежах вертикальной планировки необходимо обеспечить непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания.

Входы в размещаемые на территории здания должны быть оборудованы в соответствии с требованиями СНиП 35-01-2001.

						ПП-2	Лист
							6
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

### 3.9. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ЧС

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания запроектированы в соответствии с приложением 1\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в проекте планировки расчетно-градостроительных районов.

Генеральным планом предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий с возможностью доступа пожарных с автолестниц и автоподъемников в любую квартиру или помещение. Расстояние от края проезда до стены здания принято 5-8 метров в зависимости от этажности здания. В этой зоне исключена рядовая посадка деревьев.

Мероприятия по защите территории в районе площадки строительства от опасных процессов природного характера (землетрясение, просадочности грунтов и т. п.), а также техногенного характера будут разработаны на стадии рабочего проектирования с учётом данных инженерно-геологических изысканий.

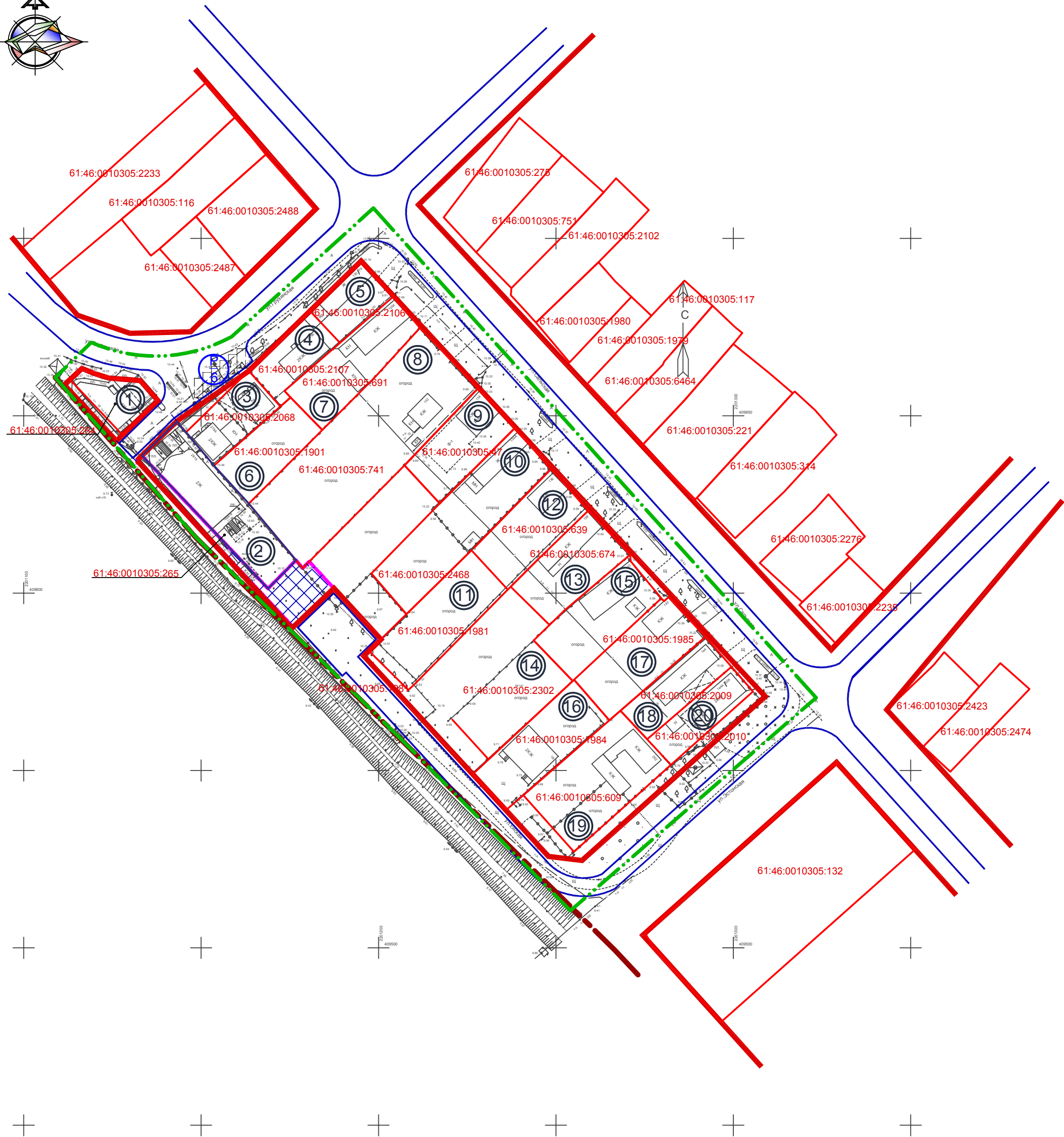
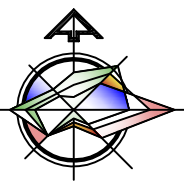
В соответствии с «Картой территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (гриф - ДСП) и «Картой ограничений, картой ландшафтов и инженерно-геологических условий с учетом инженерных изысканий, картой природно-рекреационного комплекса, картой инженерной инфраструктуры и инженерного благоустройства территорий» (гриф - ДСП) рассматриваемая территории является ограниченно благоприятной для градостроительного освоения ввиду уровня грунтовых вод 0-2 м, также в целях инженерной защиты территории от подтопления на первую очередь (до 2025 года) и на расчетный срок (до 2035 года) в рабочей документации будет предусмотрены соответствующие мероприятия, в том числе местный дренаж территории (пристенный, пластовый или кольцевой).

						ПП-2	Лист
							7
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Ведомость чертежей раздела "Проект планировки территории. Материалы по обоснованию."		
№ листа	Наименование листа	Примечание
1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	
2	Схема организации улично-дорожной сети	
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	
5	Схема планировочной организации земельного участка.	

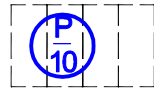


СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница кадастрового квартала
- Границы территории проекта планировки
- Красные линии
- Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды
- Границы существующих земельных участков
- Линии связи



Проектируемая открытая автостоянка



Номера участков по генплану



Границы территории государственной собственности ранее не разграниченной

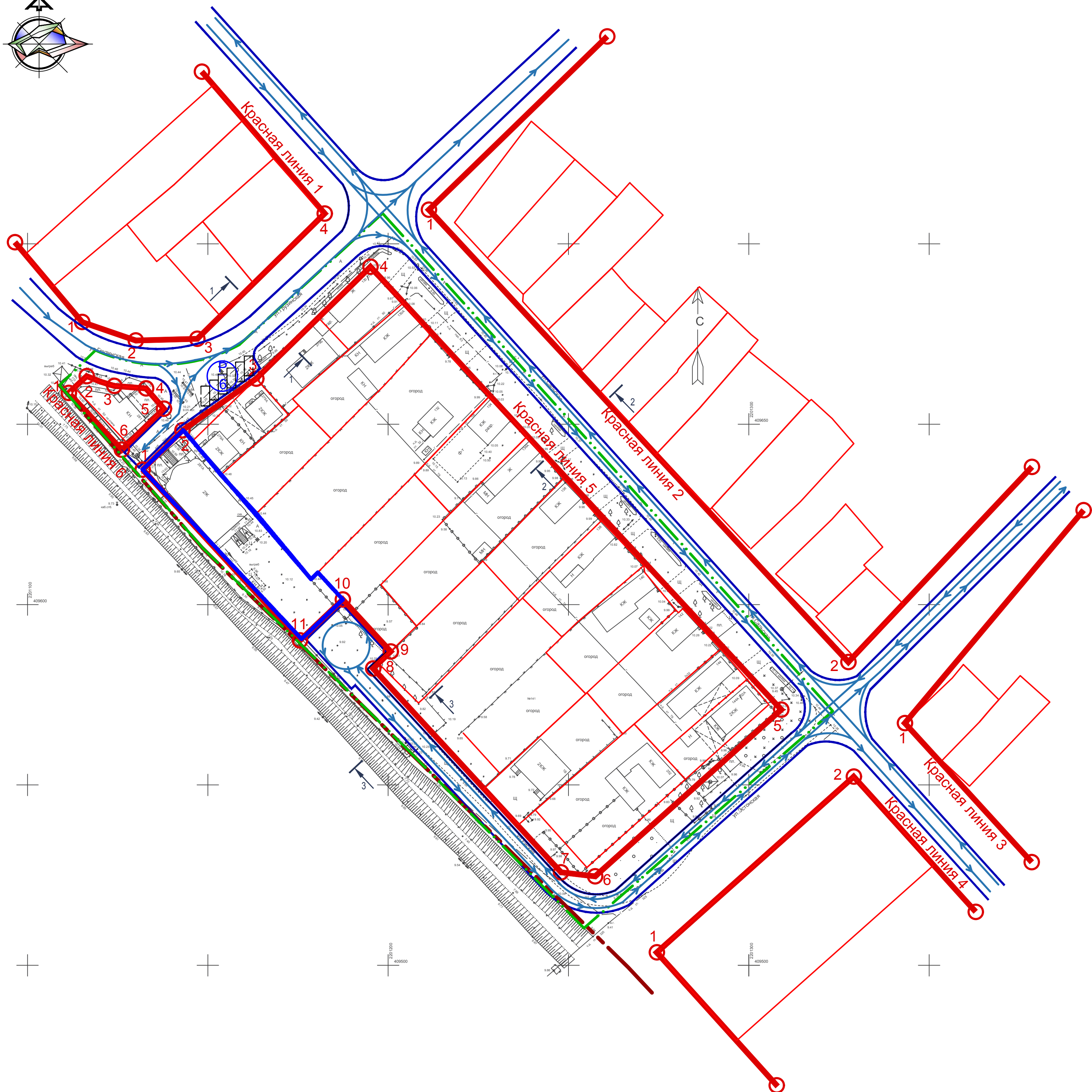
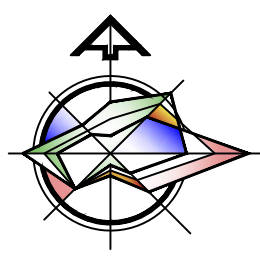
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ по ген-плану	Информация	Площадь, м²
1	Кадастровый номер: 61:46:0010305:264 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Грузинская, участок 281 Вид разрешенного использования: для строительства мастерской вулканизации	226
2	Кадастровый номер: 61:46:0010305:265 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Грузинская, участок 281 - а Вид разрешенного использования: автомобильный транспорт	646
3	Кадастровый номер 61:46:0010305:2068 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Грузинская, участок 279 - а Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	319
4	Кадастровый номер 61:46:0010305:2107 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Грузинская, участок 279 - б Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	291
5	Кадастровый номер 61:46:0010305:2106 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Грузинская, участок 279 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	259
6	Кадастровый номер 61:46:0010305:1901 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 130 - а Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	398
7	Кадастровый номер 61:46:0010305:691 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 130 - а Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	549
8	Кадастровый номер 61:46:0010305:741 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 132 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	1640
9	Кадастровый номер 61:46:0010305:47 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 134 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	451
10	Кадастровый номер 61:46:0010305:2468 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 134 - а Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	891
11	Кадастровый номер 61:46:0010305:1981 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 136 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	617
12	Кадастровый номер 61:46:0010305:639 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 136 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	488
13	Кадастровый номер 61:46:0010305:674 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 138 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	862
14	Кадастровый номер 61:46:0010305:2302 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Ейская, участок 141 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	500
15	Кадастровый номер 61:46:0010305:2303 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 140 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	547
16	Кадастровый номер 61:46:0010305:1984 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Ейская, участок 1 - в Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	561
17	Кадастровый номер 61:46:0010305:1985 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 142 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	561
18	Кадастровый номер 61:46:0010305:2009 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 144 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	349
19	Кадастровый номер 61:46:0010305:609 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Эстонская, участок 252 Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	771
20	Кадастровый номер 61:46:0010305:2010 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул.Сальская, участок 144 - а/252 - а Вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки	298

									ПП-2
									ППМ территории в границах ул. Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская 281 а с целью изменения его границ
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата				
ГАП	Линник				04.20				Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта
Глав. спец.	Скрынник				04.20				Стадия Лист Листов ПП 1 5
Проверил	Линник				04.20				Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
Н. контроль	Кныш				04.20				Персональная архитектурная мастерская



ЧЕРТЕЖ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ЛИНИЙ ОБОЗНАЧАЮЩИХ ДОРОГИ, УЛИЦЫ, ПРОЕЗДЫ, ЛИНИИ СВЯЗИ, ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии

Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды

Линии, обозначающие пожарные проезды

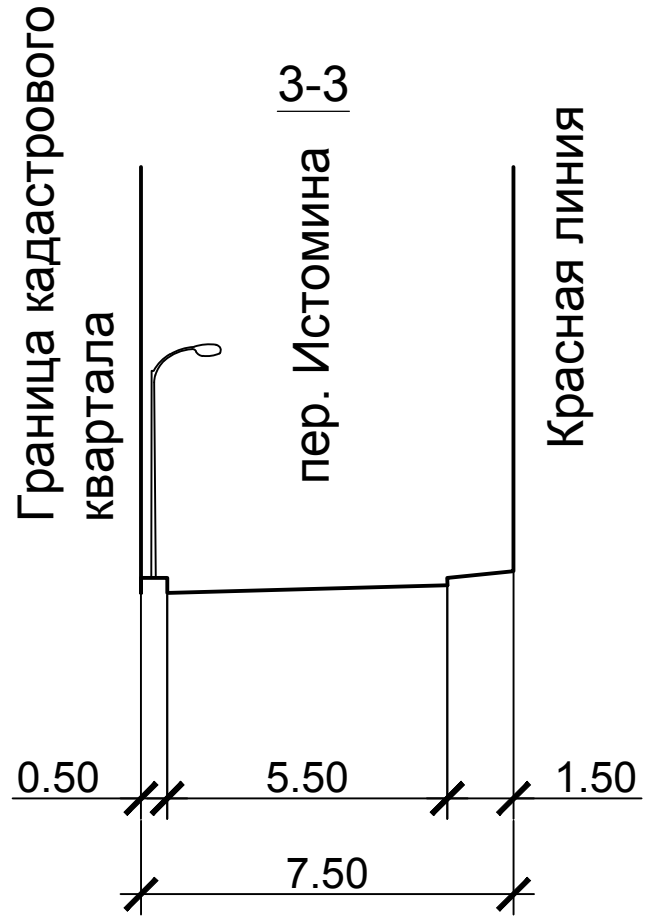
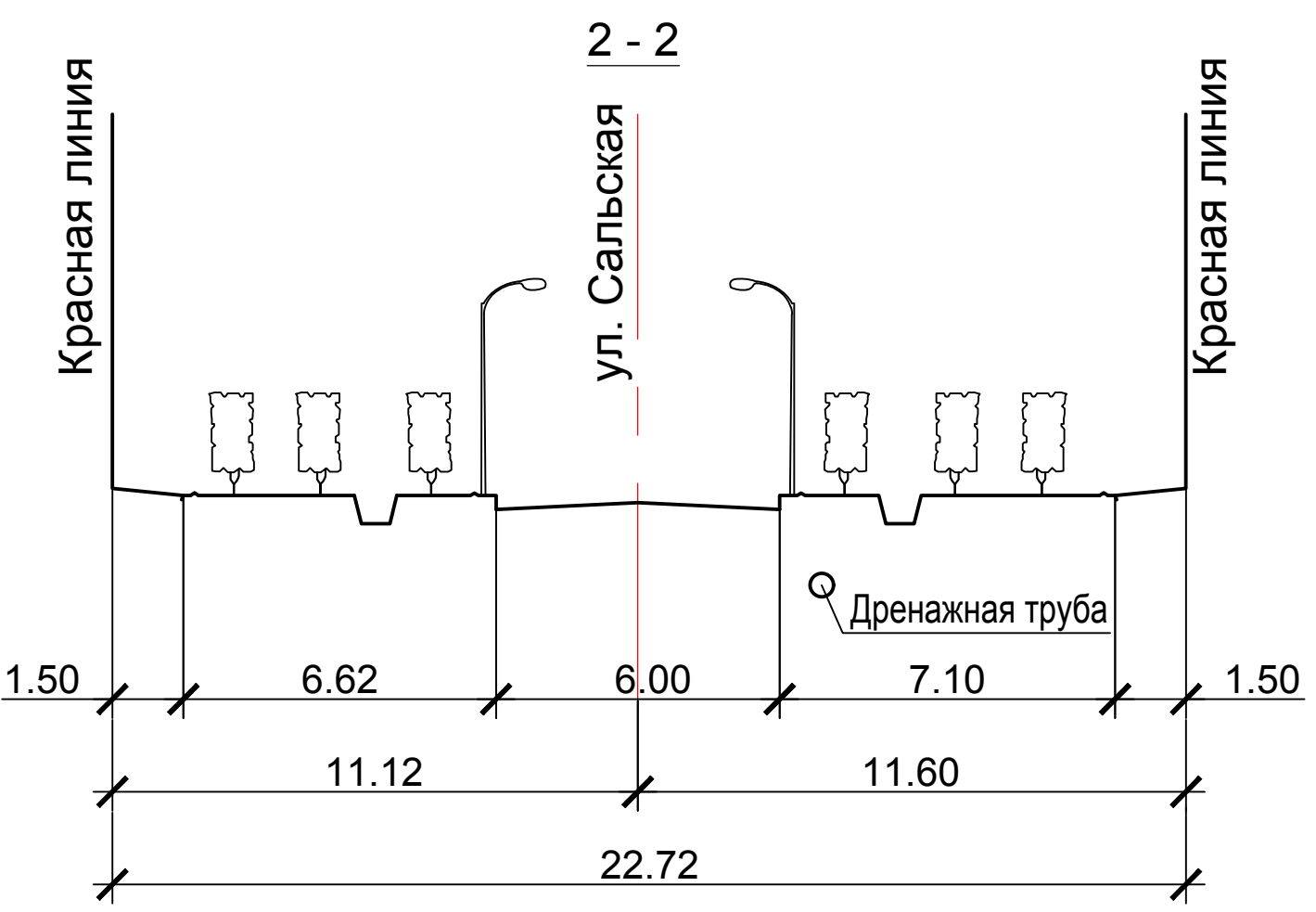
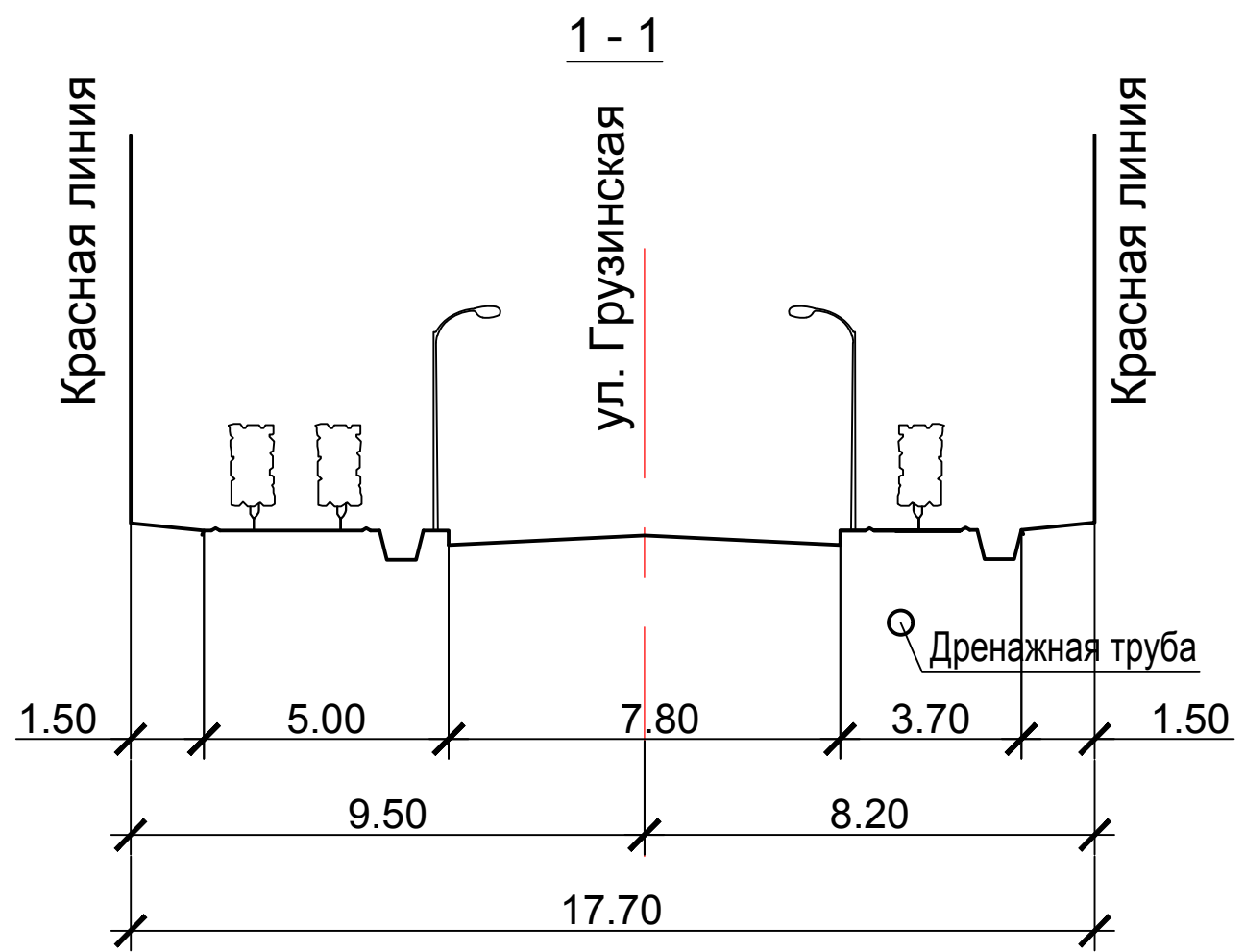
Границы изменения земельного участка за счет земель государственной собственности
- Линии, обозначающие направление движения автотранспорта

Линии, обозначающие направление движения пожарных машин

Границы территории проекта планировки
- Граница кадастрового квартала

Проектируемая открытая автостоянка

Границы существующих земельных участков




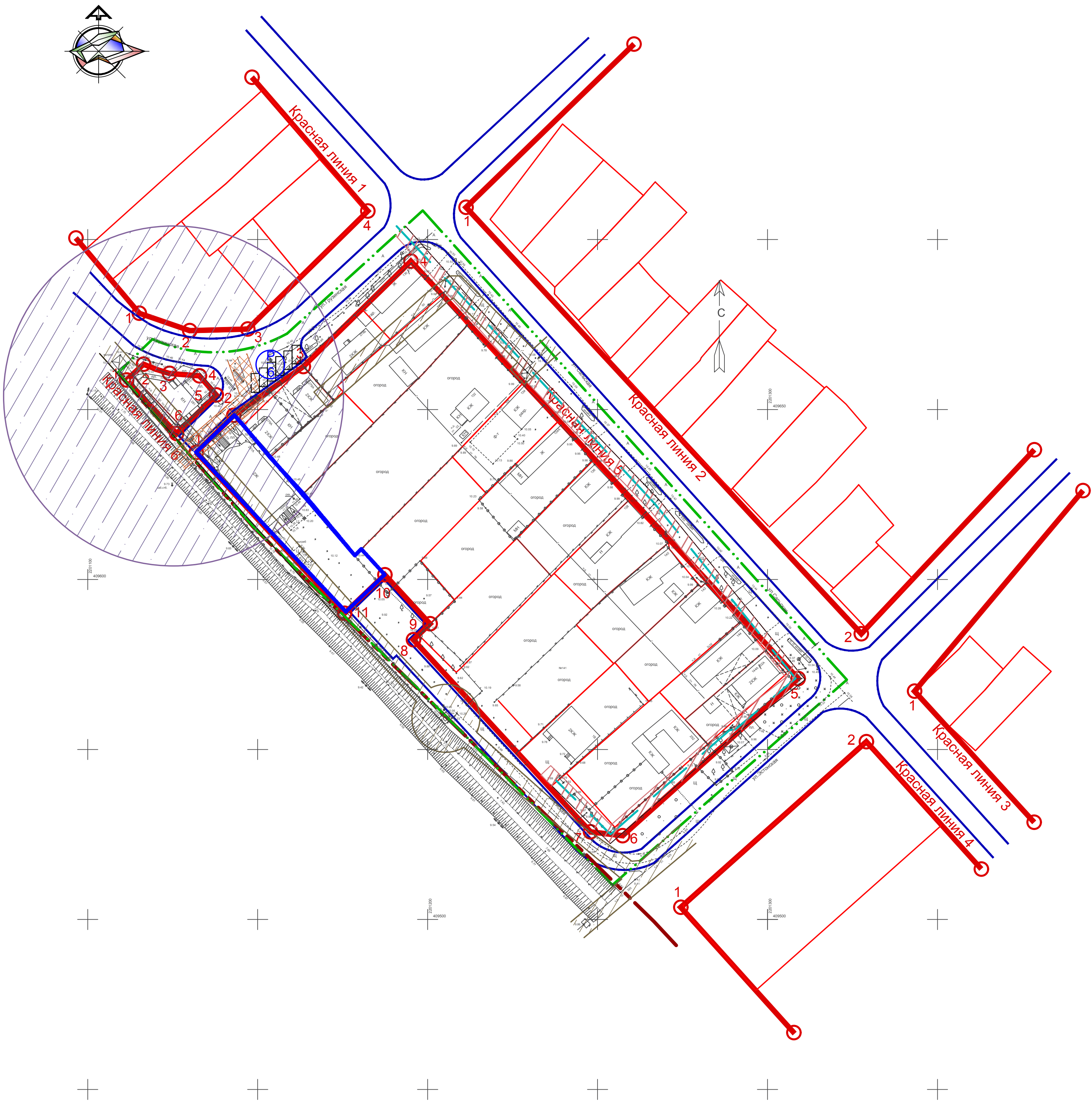
						ПП-2			
						ППМ территории в границах ул. Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская 281 а с целью изменения его границ			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.20		ППМ	2	
Глав. спец.		Скрынник			04.20	Схема организации улично-дорожной сети	Персональная архитектурная мастерская 		
Проверил		Линник			04.20				
Н. контроль		Кныш			04.20				



СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- Граница кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы территории проекта планировки
- Границы существующих земельных участков
- Территория с особыми условиями использования - зона охраны ЛЭП
- Существующая линия силового напряжения (ЛЭП)
- Территория с особыми условиями использования - СЗЗ мастерской вулканизации
- Территория с особыми условиями использования - зона охраны газопровода
- Территория с особыми условиями использования - зона охраны канализации
- Проектируемая открытая автостоянка
- Границы изменения земельного участка за счет земель государственной собственности

						ПП-2		
						ППМ территории в границах ул. Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская 281 а с целью изменения его границ		
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта	Стадия	Лист
ГАП		Линник			04.20	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ППМ	3
Глав. спец.		Скрынник			04.20			
Проверил		Линник			04.20			
Н. контроль		Кныш			04.20		Персональная архитектурная мастерская	



СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ И ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница кадастрового квартала
- Границы территории проекта планировки
- Границы существующих земельных участков
- 4,02

3,98

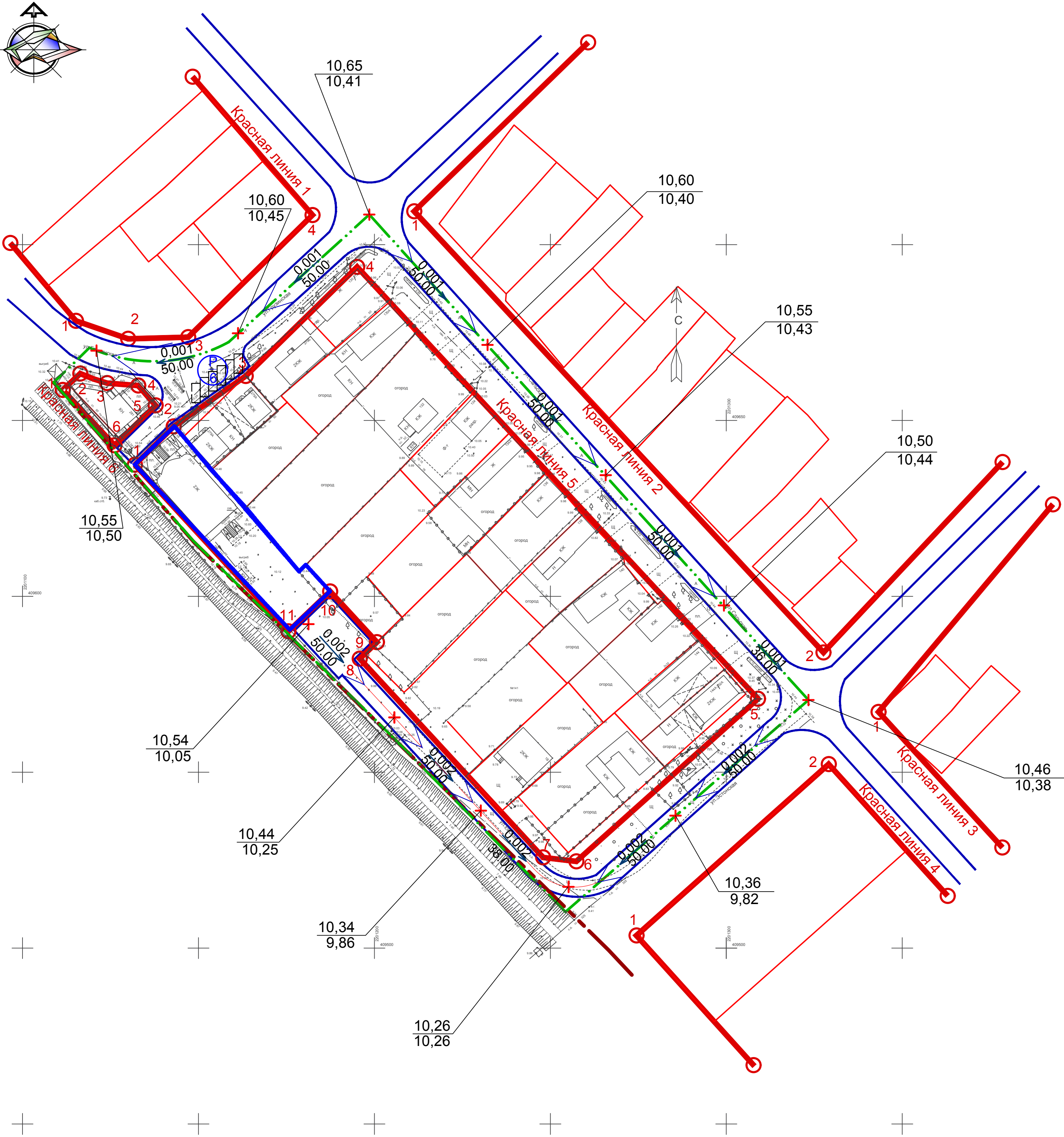
Проектируемая (красная) отметка

Существующая (черная) отметка
- 6

35,5

Проектируемый уклон

Расстояние
- Границы изменения земельного участка за счет земель государственной собственности
- Проектируемая открытая автостоянка
- Обозначение дорог и проездов



						ПП-2		
						ППМ территории в границах ул. Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская 281 а с целью изменения его границ		
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата			
ГАП		Линник			04.20	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта	Стадия	Лист
Глав. спец.		Скрынник			04.20		ППМ	4
Проверил		Линник			04.20	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	Персональная архитектурная мастерская	
Н. контроль		Кныш			04.20			



ЧЕРТЕЖ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ЛИНИЙ ОБОЗНАЧАЮЩИХ ДОРОГИ, УЛИЦЫ, ПРОЕЗДЫ, ЛИНИИ СВЯЗИ, ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Красные линии
- Границы изменения земельного участка за счет земель государственной собственности
- Граница кадастрового квартала
- Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды
- Линии связи
- Границы территории проекта планировки
- Границы существующих земельных участков
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемое озеленение
- Проектируемые открытые автостоянки
- Проектируемое асфальтовое покрытие
- 8

Номера зданий и сооружений по генплану
- Проектируемый тротуар

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ген-плану	Наименование зданий и сооружений	Примечание
1	Здание мастерской вулканизации	Существующее
2	Здание диспетчерской с бытовыми помещениями	Существующее
3	Индивидуальный жилой дом	Существующее
4	Индивидуальный жилой дом	Существующее
5	Индивидуальный жилой дом	Существующее
6	Индивидуальный жилой дом	Существующее
7	Индивидуальный жилой дом	Существующее
8	Индивидуальный жилой дом	Существующее
9	Индивидуальный жилой дом	Существующее
10	Индивидуальный жилой дом	Существующее
11	Индивидуальный жилой дом	Существующее
12	Индивидуальный жилой дом	Существующее
13	Индивидуальный жилой дом	Существующее
14	Индивидуальный жилой дом	Существующее
15	Индивидуальный жилой дом	Существующее
16	Индивидуальный жилой дом	Существующее
17	Индивидуальный жилой дом	Существующее
18	Индивидуальный жилой дом	Существующее
19	Индивидуальный жилой дом	Существующее
20	Открытая автостоянка	Проектируемое

						ПП-2			
						ППМ территории в границах ул. Грузинской, Сальской, Эстонской, Ейской в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010305:265 по адресу: г. Батайск, ул. Грузинская 281 а с целью изменения его границ			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата				
ГАП		Линник			04.20	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.		Скрынник			04.20		ППМ	5	
Проверил		Линник			04.20	Схема планировочной организации земельного участка.	Персональная архитектурная мастерская		
Н. контроль		Кныш			04.20		