



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 ул. Матросова, ул. Совхозной, ул. Орджоникидзе,  
ул. Сосновой, ул. Ключевой.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству  
города Батайска

Раздел 3

2023.661301-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 ул. Матросова, ул. Совхозной, ул. Орджоникидзе,  
ул. Сосновой, ул. Ключевой.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Управление по архитектуре и градостроительству  
города Батайска

Раздел 3

2023.661301-ПМ

Директор МП "АПБ"  
г.Батайска

А.М. Шепелев

Начальник  
отдела проектирования

О.П. Семеренко

2023

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

[illegible][illegible]



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

5. Образуемые земельные участки №1-№15 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 – 1560,8 кв.м
  - Цель установления публичного сервитута – размещение и обслуживание сетей водоотведения

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

- Кадастровый номер: 6146-0012003-2185
  - Площадь – 16789 кв. м
  - Местоположение (адрес): Ростовская область, г. Батайск, ул. Гаюдаш, 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 чистки (И.1)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152360554

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	3

2023.661301-ППМ-ПЗ

Формат А4

- Характеристики участка публичного сервитута №2:
- Условный номер участка публичного сервитута – С 2
  - Площадь участка публичного сервитута – 1392,9 кв.м
  - Цель установления публичного сервитута – размещение и обслуживание сетей водоотведения

Характеристики земельного участка на который устанавливается публичный сервитут (С2):

- Кадастровый номер: 6146-0012301-11
- Площадь – 77136 кв. м
- Местоположение (адрес): Ростовская обл., г. Батайск, ул. Совхозная, 8
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Разрешенное использование: Для эксплуатации производственной базы

Земельный участок расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1; П.1/2)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152359285

- Характеристики участка публичного сервитута №3:
- Условный номер участка публичного сервитута – С 3
  - Площадь участка публичного сервитута – 1267,7 кв.м
  - Цель установления публичного сервитута – размещение и обслуживание сетей водоотведения

Характеристики земельного участка на который устанавливается публичный сервитут (С3):

- Кадастровый номер: 6146-0000000-41(Единое землепользование)
  - Площадь – 5601465 кв. м
  - Местоположение (адрес): Ростовская обл., г. Батайск, в пределах городской черты
  - Категория земель: Земли населённых пунктов
  - Разрешенное использование: Полоса отвода железной дороги
- Земельный участок расположен в территориальной зоне объектов железнодорожного транспорта (И.2).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152358001.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	4

2023.661301-ППМ-ПЗ

Формат А4



6. Сеть водоотводных каналов в районе ул. Матросова, ул. Совхозной, ул. Орджоникидзе, ул. Сосновой, ул. Ключевой относится к земляным каналам с неукрепленными откосами и дном различной глубины. Категория данной сети – средние и мелкие каналы.

7. Часть существующей сети водоотводных каналов проходит через земельные участки, относящиеся к территориям общего пользования.

Перечень земельных участков, через которые проходит сеть водоотводных каналов и территория, необходимая для их обслуживания:

1). Кадастровый номер: 61:46:00124:01:1101

Местоположение (адрес): Ростовская область, г. Батайск, ул. Дубравная, 7

Разрешенное использование: Благоустройство территории

Земельный участок расположен в территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2)

2). Кадастровый номер: 61:46:00124:01:1872

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

Разрешенное использование: Улично-дорожная сеть

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	



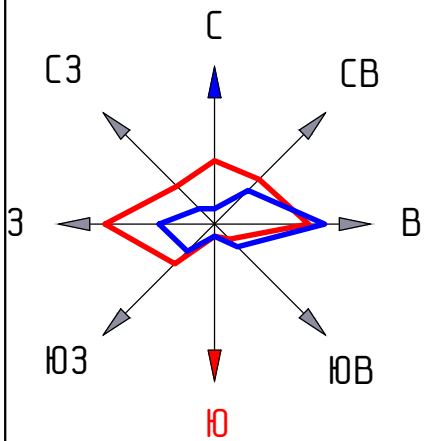
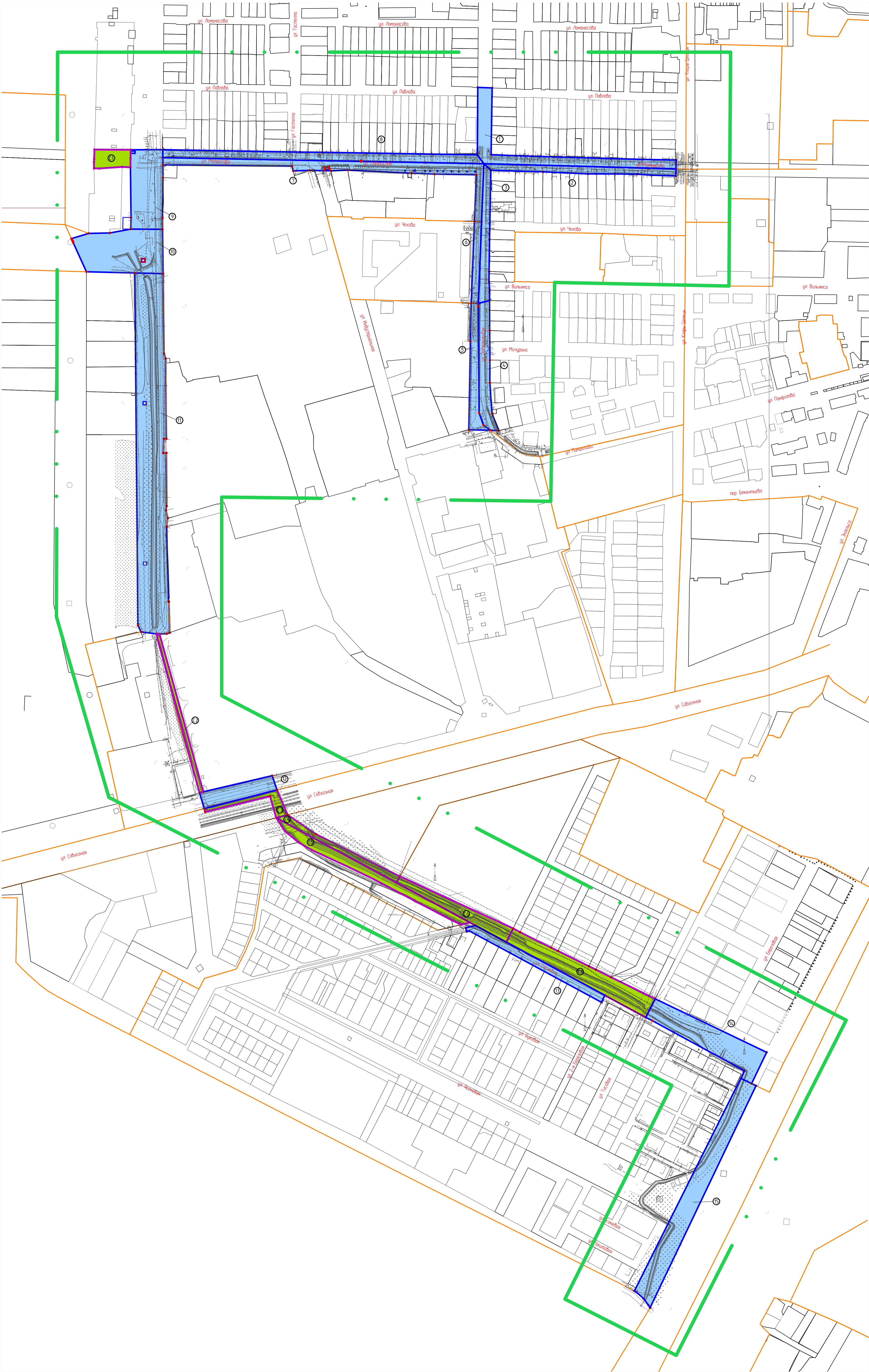



Схема планировки территории в районе ул. Матросова,  
ул. Совхозной, ул. Орджоникидзе, ул. Сосновой, ул. Ключевой.



Условные обозначения

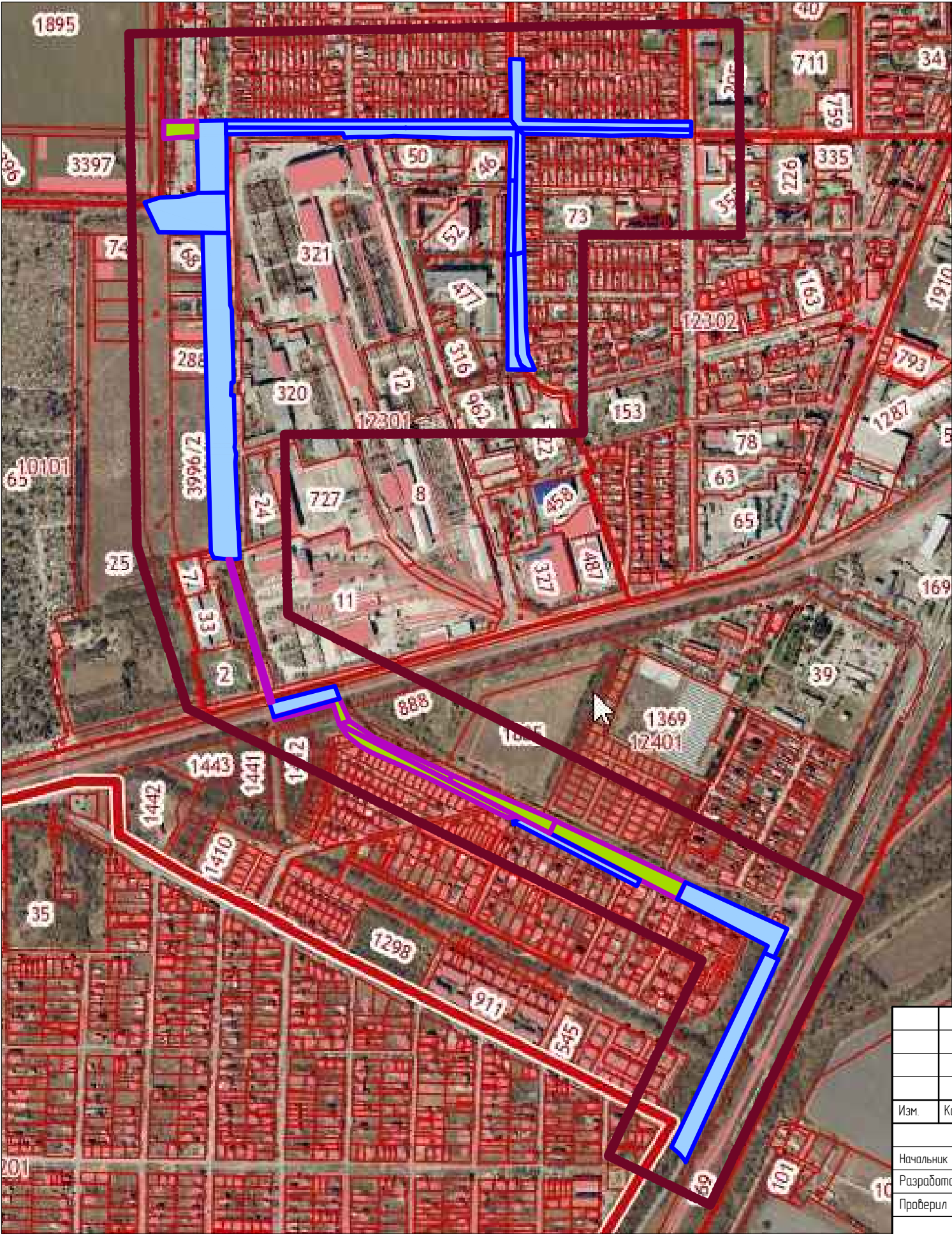
- Границы проекта планировки и проекта межевания
- Образующие земельные участки
- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных отделенно от территории межевания
- Границы участка публичного сервитута

Изд. №	Лист	Полном. и дата	Вариант №
1	1	2023.08.23	1

						2023.08.23 ППМ		
						Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Матросова, от Соборной, ул. Ойратской, ул. Клеветной		
Имя	Конкурс	Лист	Фак	Подп	Дата			
Носачкина ОП	Семерево ОП				28.08.2023	Студия	Лист	Листов
Радченко ИА	Горюнов ИА				28.08.2023	ПТ	1	1
Проверил	Семерево ОП				28.08.2023	Мушкетер-проектировщик Иркутского-пояснительного вещ-го задания		
								

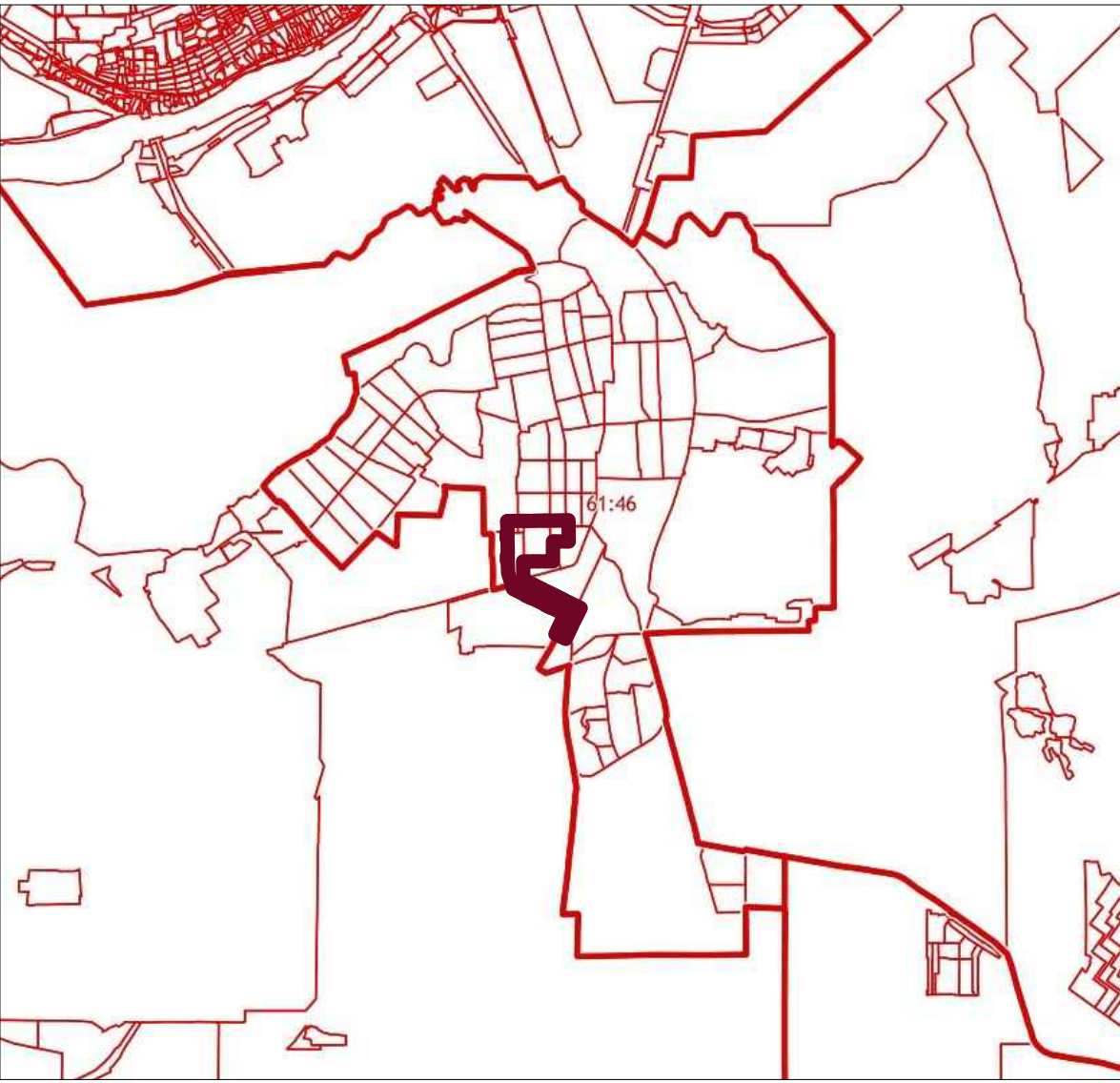
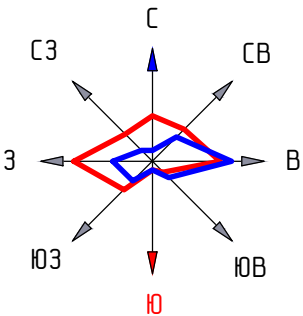


Ситуационный план (<https://pkk5.rosreestr.ru>, космические снимки esri)







Условные обозначения

- Границы проекта планировки и проекта межевания
- Образующие земельные участки
- Границы участка публичного сервитута

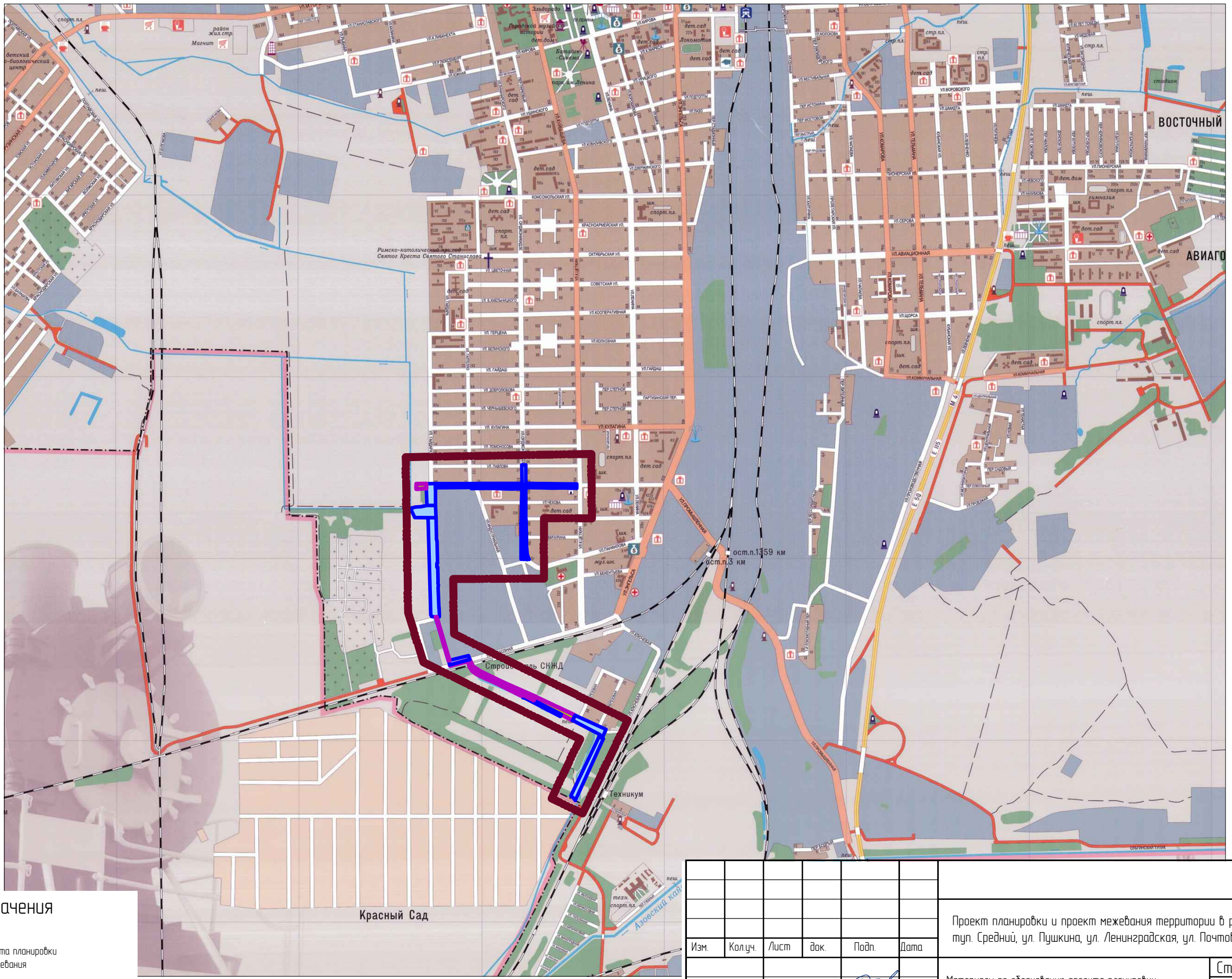
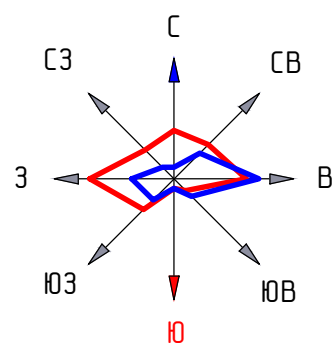


Инв. № подл.	Взам инв. №
Подпись и дата	

						2023.661301-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.				08.2023	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Горохова Н.А.				08.2023		ППМ	1	1
Проверил	Семеренко О.П.				08.2023	Ситуационный план ( <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a> , космические снимки esri)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



Ситуационный план



Условные обозначения

- Границы проекта планировки и проекта межевания
- Образующие земельные участки
- Границы участка публичного сервитута

Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата
Начальник ОП	Семеренко О.П.	08	2023		
Разработал	Горохова Н.А.	08	2023		
Проверил	Семеренко О.П.	08	2023		

Проект планировки и проекта межевания территории в районе пер. Заречный, туп. Средний, ул. Пушкина, ул. Ленинградская, ул. Почтовая, ул. Московская.

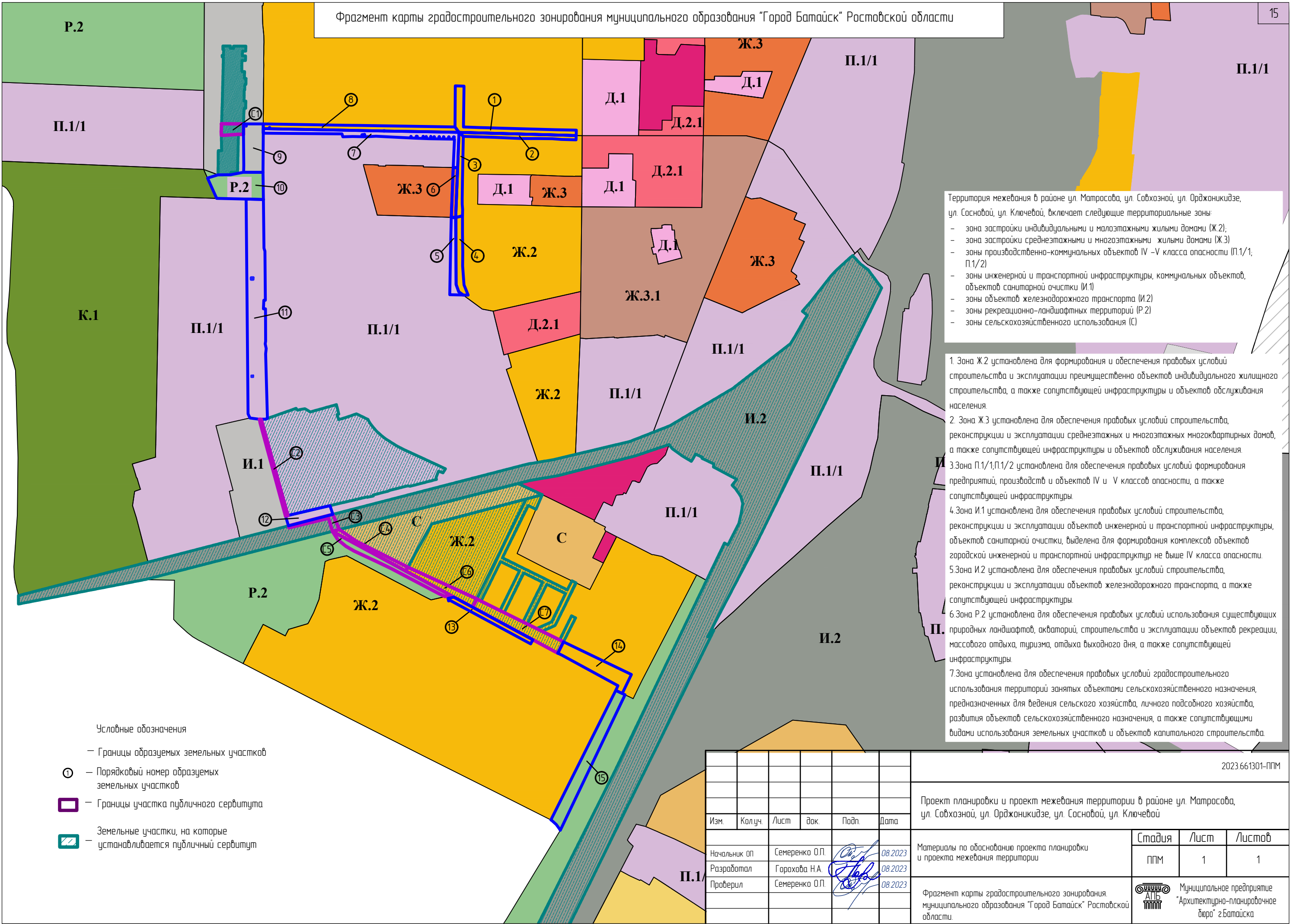
Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории

Ситуационный план

Стадия	Лист	Листов
ППМ	1	1
Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

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





Территория межевания в районе ул. Матросова, ул. Совхозной, ул. Орджоникидзе, ул. Сосновой, ул. Ключевой, включает следующие территориальные зоны:

- зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2);
- зона застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3)
- зоны производственно-коммунальных объектов IV -V класса опасности (П.1/1; П.1/2)
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1)
- зоны объектов железнодорожного транспорта (И.2)
- зоны рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2)
- зоны сельскохозяйственного использования (С)

1. Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
2. Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднетажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
3. Зона П.1/1, П.1/2 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.
4. Зона И.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов санитарной очистки, выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности.
5. Зона И.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.
6. Зона Р.2 установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.
7. Зона установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий занятых объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Условные обозначения

— Границы образуемых земельных участков

① — Порядковый номер образуемых земельных участков

— Границы участка публичного сервитута

— Земельные участки, на которые устанавливается публичный сервитут

2023.661301-ППМ

Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Матросова, ул. Совхозной, ул. Орджоникидзе, ул. Сосновой, ул. Ключевой

Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата
Начальник ОП	Семеренко О.П.	08.2023			
Разработал	Горохова Н.А.	08.2023			
Проверил	Семеренко О.П.	08.2023			

Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ППМ	1	1


Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Город Батайск" Ростовской области.

Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска





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

						2023.661301-ППМ			
						Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Матросова, ул. Совхозной, ул. Орджоникидзе, ул. Сосновой, ул. Ключевой.			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
						Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	1	1
Начальник ОП	Семеренко О.П.			08.2023		Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Разработал	Горохова Н.А.			08.2023					
Проверил	Семеренко О.П.			08.2023					