



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,  
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,  
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: Г.  
БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО  
АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,  
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.

Проект планировки и проект межевания территории

Проект планировки территории.  
(Материалы по обоснованию)

П-8/16-ПП.2

Том 2

2022 год



ООО АС «Проектировщики Ростовской области»  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Персональная архитектурная мастерская «Олива»

346892, Ростовская обл, г.Батайск,  
ул.Луначарского,166А,оф.1  
тел. 8(86354) 5-05-37,  
тел. 8(928) 227-05-37  
e-mail info@proekt-oliva.ru  
www.proekt-oliva.ru  
проект-юга.рф

---

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК,  
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛ. КИРОВА И ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО,  
НА ОТРЕЗКЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: Г.  
БАТАЙСК, УЛ. КИРОВА, 1 ДО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО  
АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ТОРГОВОЕ КОЛЬЦО, 31,  
С ЦЕЛЬЮ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ.

Проект планировки и проект межевания территории

Проект планировки территории.  
(Материалы по обоснованию)  
П-8/16-ПП.2  
Том 2

Заказчик

Н. А. Калашникова  
В. В. Алексенко

Генеральный директор  
ООО ПАМ "Олива"

А.А. Чамуха


Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

2022 год

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

Номер раздела	Наименование	Страница
1	2	3
	Титульный лист	1
П-8/16- ПП.2с	1. Содержание тома	2
П-8/16- ПП.2с	1.1.Состав проектной документации	3
П-8/16- ПП.2с	1.2.Справка главного архитектора проекта	3
П-8/16 – ПП.2	2 . Раздел. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
П-8/16 – ПП.2	2.1. Общие положения о размещении объектов капитального строительства местного значения	4
П-8/16 – ПП.2	2.2. Природные условия	6
	3. Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	
П-8/16 - ПП.2	3.1. Архитектурно-планировочная организация территории	6
П-8/16 – ПП.2	3.2. Композиционная организация территории	7
П-8/16 – ПП.2	3.3. Организация движения.	7
П-8/16 – ПП.2	3.4. План организации рельефа	8
П-8/16 – ПП.2	3.5. Благоустройство территории	8
П-8/16 – ПП.2	3.6. Охрана окружающей среды	9
П-8/16 – ПП.2	3.7. Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения	9
П-8/16 – ПП.2	3.8. Противопожарные мероприятия по ГО и ЧС.	10
	4. Раздел. Графическая часть Проекта планировки территории (Материалы по обоснованию проекта)	
П-8/16 – ПП.2-1	Схема расположения элемента планировочной структуры	
П-8/16 – ПП.2-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:500	
П-8/16 – ПП.2-3	Схема организации улично-дорожной сети	
П-8/16 – ПП.2-4	Схема планировочной организации земельного участка	

Взам. Инв.№		П-8/16 – ПП.2-1	Схема расположения элемента планировочной структуры								
		П-8/16 – ПП.2-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:500								
		П-8/16 – ПП.2-3	Схема организации улично-дорожной сети								
		П-8/16 – ПП.2-4	Схема планировочной организации земельного участка								
Подпись и дата											
Инв.№ подл								П- 8/16 - ПП.2с			
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
		ГАП		Линник			04.22	Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению)	Стадия	Лист	Листов
									ППМ	1	2
		Гл. спец. АР		Квасова			04.22		 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Н.контр.		Кныш			04.22						

1. Состав проектной документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
П-8/16-ПП.1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению).	сшив
П-8/16-ПП.2	Том 2. Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию)	сшив
П-8/16-ПМ.3	Том 3. Проект межевания территории	сшив
П-8/16-ПП и ПМ. ИД	Том 4. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходно-разрешительная документация, исходные данные	сшив

### Справка главного архитектора проекта

В документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации. Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование и градостроительным регламентом. Проектирование велось на основе планировочных параметров, учитывающих особенности структуры города Батайска.

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

						П- 8/16 - ПП.2с	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 2.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Документация по планировке территории ( проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ разработан на основании:

- постановления Администрации города Батайска от 07.06.2016г. № 1131 «О подготовке документации по планировке территории ».
- задания на проектирование
- в соответствии с требованиями статей 42 и 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации».


Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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 центральной части города и ограничена:

- с севера - ул. Кирова;
- с востока — площадью Железнодорожников и улицей Торговое кольцо;
- с юга – участками с Кад. № 61:46:0011401:281, 61:46:0011401:735 и муниципальной территорией;
- с запада - пер. Книжный.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 25793.7 м<sup>2</sup> = 2.58 га. Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№	муниципальной территорией; <ul style="list-style-type: none"><li>с запада - пер. Книжный.</li></ul> <p>Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 25793.7 м2 = 2.58 га. Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад.</p>							
			П- 8/16 - ПП.2							
							Проект планировки территории. Основная часть (подлежащая утверждению)	Стадия	Лист	Листов
								ППМ	1	7
								 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
			</							

Территория данного проекта планировки и межевания расположена в «Зоне административно-делового центра» - Д.3.

На участке находятся строения, принадлежащие физическим, юридическим лицам, в частности: объекты розничной торговли, предприятия общественного питания, объекты общественно-делового назначения, многофункциональный комплекс услуг и торговли, торгово-выставочный комплекс в составе рынка смешанной торговли, продуктовый рынок, парикмахерская, торговые павильоны, киоски и прилавки. Так же имеются зеленые насаждения, открытые автостоянки. Подъезды, подходы к территории предусмотрены по прилегающим улицам и переулкам.

По территории проходят инженерные сети.

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

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

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, утвержденные решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 г. (в действующей редакции).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. СП 42.13330.2016 «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 09.08.2016 № 1.
7. СП 111.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 11-04-2003) «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
8. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист
			П- 8/16 - ПП.2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				2

## 2.2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

- климатический район строительства .. .. . – III В;
- температура наиболее холодной пятидневки .. .. . – минус 22<sup>0</sup>С;
- нормативный скоростной напор ветра по СП 20.13330.2016,  
«Нагрузки и воздействия» для III района – 38кгс/м<sup>2</sup>;
- нормативный вес снегового покрова по  
СП 20.13330.2016 для II района – 100 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 участков с кадастровыми номерами 61:46:0011401:642 , 61:46:0011401:635 , с назначением: для эксплуатации магазина;
- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с назначением: для благоустройства территории общего пользования и организации пожарных проездов;
- выделение участков государственной собственности ранее не разграниченных с назначением: для благоустройства территории общего пользования и организации парковок.

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

- магазины, продовольственные и непродовольственные (поз.1, 2, 3, 4, 6, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 29, 38, 41, 42, 46, 47, 49, 52, 61, 62)
- предприятия общественного питания: кафе, пивной бар, банкетный зал (поз. 5, 7, 9, 25, 26, 27, 30)
- парикмахерская (поз.20)
- объекты розничной торговли, как то: рынки и минирынки: (поз. 10, 23, 57, 58)
- объект общественно-делового назначения (поз. 55)
- комплекс услуг и торговли (поз. 56, 59)
- торговые павильоны и прилавки (поз. 11, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 43, 44, 45, 48, 50, 51)
- автомобильные стоянки (поз. 12, 13, 28, 54, 60)

(Номера позиций даны в соответствии с листом П-8/16 - ПП.2-2 данного комплекта)

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист
			П- 8/16 - ПП.2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				3



### 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 дополнительных пожарных проездов, обеспечивающих эксплуатационные характеристики проектируемой общественно -деловой застройки.

По характеру застройка квартала представляет собой единый композиционный замысел, в основу которого вдоль ул. Кирова и ул. Торговое Кольцо положен принцип периметральной композиции с выстраиванием сплошной линии застройки.

При этом переменная этажность протяжённой застройки по периметру территории от 1 до 2-х этажей создаёт ритмометрические акценты, которые в сочетании с планировкой плана придают выразительный характер архитектурной среде. Такой принцип композиционного построения даёт возможность получения изолированного внутриквартального пространства.

Проектируемая территория в соответствии с генеральным планом не относится к охранной зоне памятников истории и культуры. Настоящим проектом предусмотрено выделение свободных земельных участков хаотично расположенных между существующей застройкой в целях перераспределения территории и благоустройства территории. Важной задачей явилась необходимость выполнения необходимого количества пожарных проездов нормированной ширины, а так же для благоустройство территории и устройство парковочных мест.

### 3.3. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ

Организация движения автомобильного транспорта и пешеходов осуществляется по улицам и дорогам городского и местного значения, имеющим, соответственно, двухстороннее 2-х полосное и одностороннее 1-полосное движения автотранспорта с ограничением скорости 30-40 км/час.

- ул. Кирова, общего пользования городского значения, служит транспортной связью между другими улицами и кварталами; с двухсторонним 2-х полосным движением, с пропуском общественного транспорта и возрастающей интенсивностью движения автотранспорта в течение суток, является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

- ул. Торговое Кольцо, в восточной части участка, улица местного значения с односторонним 1-полосным движением; с возрастающей интенсивностью движения автотранспорта в течение суток, является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№	
						П- 8/16 - ПП.2		Лист	
								4	



- пер. Книжный, в западной части участка, является улицей общего пользования местного значения с односторонним 2-полосным движением с возрастающей интенсивностью движения автотранспорта в течение суток , является коридором для прокладки инженерных коммуникаций;

В соответствии с Генеральным планом г. Батайска движение общественного транспорта по этим улицам предусматривается по исторически сложившейся схеме. Прокладка дополнительных внутриквартальных проездов обеспечивает повышение эксплуатационных характеристик существующей застройки: доступ пожарных машин к фасадам зданий. Проектом предусмотрено обустройство существующих дорог, оборудование их дорожными знаками и разметкой, обеспечения благоприятной транспортной обстановки на внутриквартальной территории.

### 3.4. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Территория проекта планировки и межевания спланирована и имеет твёрдые покрытия: асфальт и тротуарная плитка.

Рельеф участка спокойный с падением горизонталей с юго-востока на северо-запад. На территории рынка имеется ливневая канализация, представленная системой лотков малого сечения. Отвод ливневых вод с внутриквартальных территорий запроектирован открытым способом по внутриквартальным проездам и пешеходным дорожкам на газоны и автопроезды. Изношенность твёрдых покрытий на отдельных участках, а так же недостаточный их продольный и поперечный уклон не обеспечивают качественное водоотведение.

План организации рельефа разрабатывается отдельным проектом после выполнения актуальной топо съёмки.

### 3.5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки предусмотрено максимальное сохранение существующего благоустройства городских территорий и организацию новых мероприятий, улучшающих эксплуатационные характеристики проектируемого пространства:

- торгово-пешеходной зоны и размещение парковок вдоль площади Железнодорожников;
- устройство пешеходной зоны и размещение дополнительных парковочных мест вдоль переулка Книжный;
- выделение сквозных автомобильных проездов по территории рынка и в южной части территории;

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№							Лист	
			П- 8/16 - ПП.2							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата					5

Проектом предусматривается сохранение зеленых насаждений. Здоровые деревья по необходимо вписать в благоустройство территории. Нарушенный процент озеленения необходимо возместить путем высадки молодых саженцев, выполнения вертикального озеленения. Открытые городские пространства должны быть благоустроены собственниками прилегающих участков.

### 3.6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с действующим законодательством, проектом предусмотрены мероприятия по исключению вредного воздействия на окружающую среду. Проектируемые здания должны быть оборудованы всеми 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 предусмотреть следующие мероприятия по охране окружающей природной среды:

- восстановление растительного слоя на озеленяемой части территории;
- поливочный водопровод для ухода за зелеными насаждениями;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтапливания участка;
- уборка территории согласно требованиям соответствующих глав СП и СанПиН (с удалением грязи с проезжей части в межсезонные и дождливые периоды года);
- снижение запыленности воздуха периодической поливкой территории с интервалом 1-1,5 часа;
- регулярный вывоз контейнеров на полигон ТБО по договору с МУ «Чистый город»;

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

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на территории проекта планировки и межевания предусмотрена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. На территории рынка обеспечить систему средств информационной поддержки на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации. На пути следования инвалидов все тротуары оснащены съездами с продольным уклоном 7 %.

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. Изн.№						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			Лист
						П- 8/16 - ПП.2		6

На автомобильных стоянках, расположенных перед территорией рынка, запроектировано 10% парковочных мест шириной 3,60м и длиной 6,00м, что составляет 12 машиномест.

Входы в размещаемые на территории здания должны быть оборудованы в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 пандусами, площадками с установленными кнопками вызова консультантов.

**3.8. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ЧС**

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания запроектированы в соответствии с разделом 15 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Генеральным планом предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий. На территории предусмотреть необходимое количество пожарных гидрантов. Места установки пожарных гидрантов необходимо обеспечить средствами информационной поддержки в соответствии с

-- ГОСТ 34428— 2018 «Системы эвакуационные фотолюминесцентные. Общие технические условия»

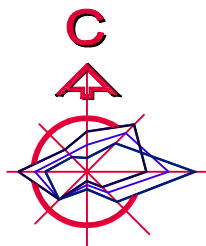
-- ГОСТ 12.4.026-2015 «Цвета сигнальные. Знаки безопасности и разметка сигнальная».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Инв.№ подл	Подпись и дата	Взам. Инв.№	Лист	
									П- 8/16 - ПП.2	
									7	

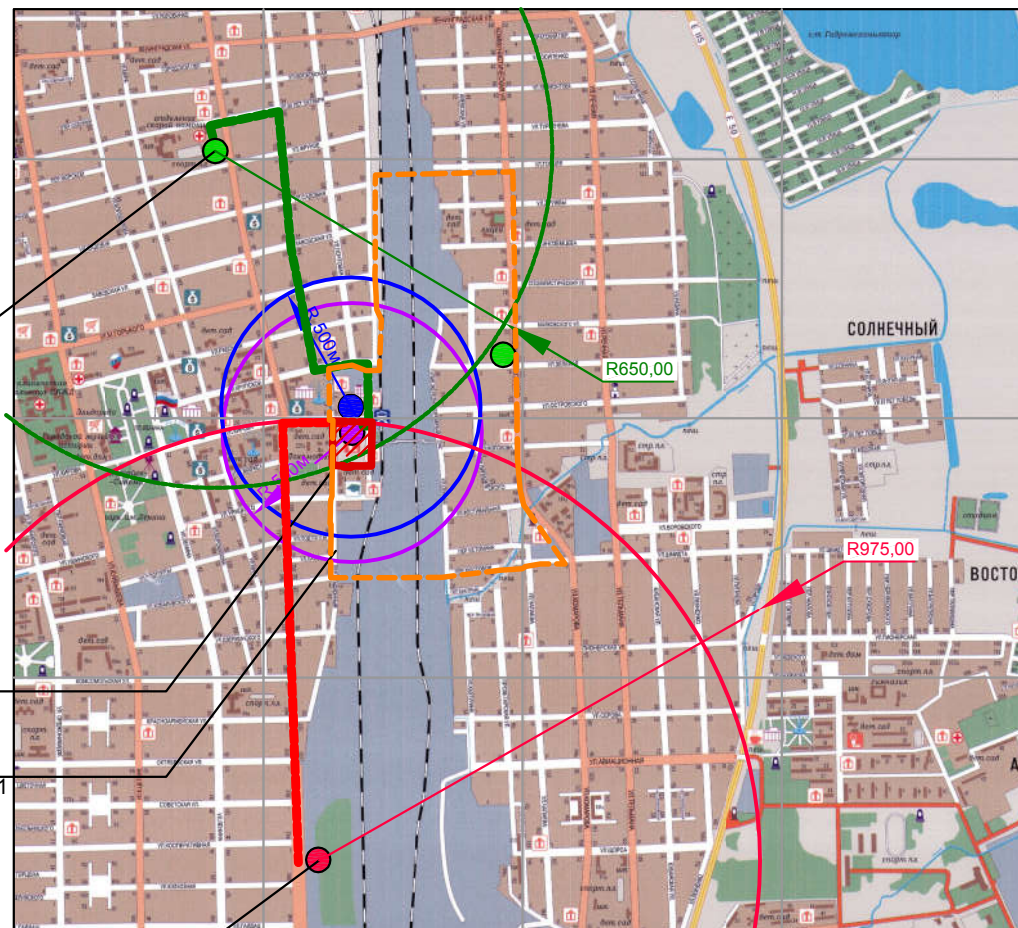
**4. РАЗДЕЛ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**  
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**(МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА)**

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Границы проекта  
планировки и межевания.

Границы кадастрового  
квартала № 61:46:0011401



ФГКУ, 3 отряд Федеральной  
противопожарной службы по РО  
ул. Энгельса, 343в

Радиусы обслуживания учреждений социально -культурного и коммунально -бытового назначения приняты по табл. 10.1 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Территория проектирования обслуживается:

- Отделением скорой помощи (ул. 50 лет Октября, 59);
- ФГКУ, 3 отряд Федеральной противопожарной службы по РО (ул. Энгельса, 343в)

Территория проектирования входит в зону 15-ти минутной доступности на специальном автомобиле "Скорой медицинской помощи".

Время прибытия кареты скорой помощи к месту вызова составляет от 6 минут.

Время прибытия первого подразделения пожарной охраны к месту вызова составляет 4 минуты

11/11/2019

## Границы территории проекта планировки



### Лечебные учреждения




Граница зоны обслуживания  
пожарного депо



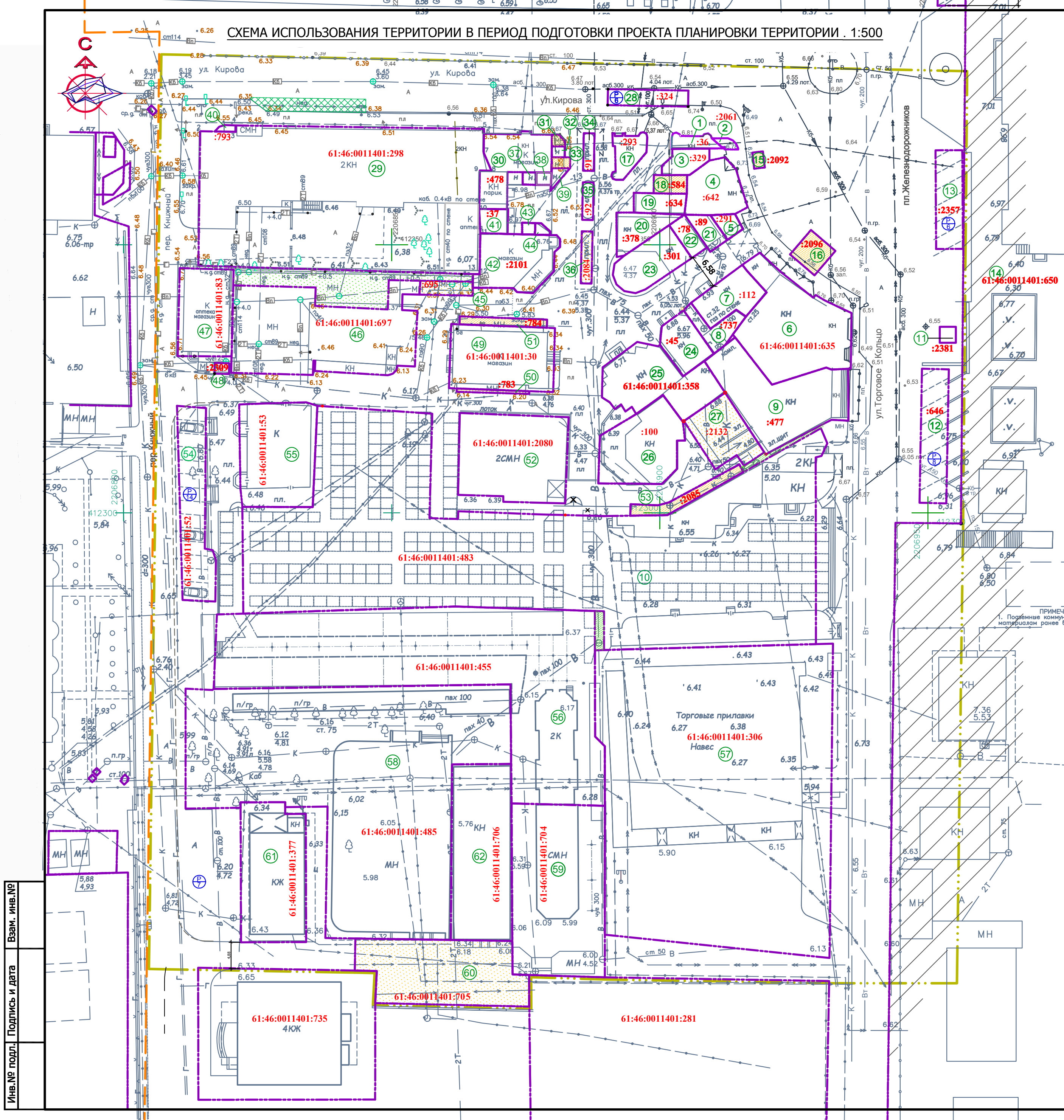
Граница зоны обслуживания предприятий общественного питания



Граница зоны обслуживания помещений физкультурно-оздоровительных занятий

						П - 8/ 16 - ПП.2		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения грани.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Линник				04.22	ППМ	1	4
Архитектор	Квасова				04.22			
Проверил	Линник				04.22			
						Проект планировки территории Материалы по обоснованию проекта		
						Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:20000		
						 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРАЛЬНАЯ МАСТЕРСКАЯ		





№ по ген. плану	Наименование	Форма собственности
1	2	3
1	Кадастровый номер: 61:46:0011401:36 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кирова, 1-в Использование: для эксплуатации здания магазина	Част. Соб.
2	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2061 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, расположенного вплотную с восточной стороны земельного участка по ул. Кирова, 1-в Использование: для эксплуатации здания магазина	Част. Соб.
3	Кадастровый номер: 61:46:0011401:329 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 3 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
4	Кадастровый номер: 61:46:0011401:642 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 7 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
5	Кадастровый номер: 61:46:0011401:291 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 19 Использование: для размещения объектов общественного питания	Част. Соб.
6	Кадастровый номер: 61:46:0011401:635 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пл. Железнодорожников, 3 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
7	Кадастровый номер: 61:46:0011401:112 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 21 Использование: для эксплуатации пивного бара	Част. Соб.
8	Кадастровый номер: 61:46:0011401:737 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 21 Использование: Реконструкция пивного бара	Част. Соб.
9	Кадастровый номер: 61:46:0011401:477 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, Кольцо Торговое, №29 Использование: для эксплуатации банкетного зала	Част. Соб.
10	Кадастровый номер: 61:46:0011401:483 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 33 Использование: для размещения объектов розничной торговли	Част. Соб.
11	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2381 Адрес: Ростовская область, город Батайск, на расстоянии 17.0 м с восточной стороны земельного участка по адресу: город Батайск, пл. Железнодорожников, 3 Использование: торговые павильоны и киоски	Част. Соб.
12	Кадастровый номер: 61:46:0011401:646 Использование: Для размещения автомобильной стоянки такси на 10 машин	Част. Соб.
13	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2357 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, на расстоянии 5.3м с западной стороны здания железнодорожного вокзала Использование: внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки	Част. Соб.
14	Кадастровый номер: 61:46:0011401:650 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, в пределах городской черты Использование: ---	Участок РЖД
15	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2092 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, на расстоянии 20 м с восточной стороны земельного участка по адресу: ул. Торговое кольцо, 1 Использование по документу: Для установки тонара	аренда
16	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2096 Адрес: расположен на расстоянии 3.4 м с восточной стороны земельного участка по адресу: пл. Железнодорожников, 3 Использование по документу: Для установки тонара	аренда
17	Кадастровый номер: 61:46:0011401:293 Адрес: --- Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
18	Кадастровый номер: 61:46:0011401:584 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 9 Использование: для эксплуатации магазина	аренда до 22.06.16
19	Кадастровый номер: 61:46:0011401:634 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 5 Использование: для размещения непродовольственного магазина	Част. Соб.
20	Кадастровый номер: 61:46:0011401:378 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 11 Использование: для эксплуатации парикмахерской	Част. Соб.
21	Кадастровый номер: 61:46:0011401:89 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 17 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
22	Кадастровый номер: 61:46:0011401:78 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 15 Использование: для эксплуатации магазина	Част. Соб.
23	Кадастровый номер: 61:46:0011401:301 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 13 Использование: Для эксплуатации мини-рынка	Част. Соб.
24	Кадастровый номер: 61:46:0011401:45 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 23 Использование: Для использования в целях эксплуатации магазина	Част. Соб.
25	Кадастровый номер: 61:46:0011401:358 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 25 Использование: для эксплуатации объектов (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты)	Част. Соб.
26	Кадастровый номер: 61:46:0011401:100 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 27 Использование по документу: Для эксплуатации кафе "Меркурий"	Част. Соб.
27	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2132 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, вплотную с южной стороны земельного участка по ул. Кольцо Торговое, 25 Использование: предприятия общественного питания	аренда до 17.04.16
28	Кадастровый номер: 61:46:0011401:324 Адрес: --- Использование: Для благоустройства стоянки автомашин-такси	Част. Соб.
29	Кадастровый номер: 61:46:0011401:298 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кирова, участок 1 Использование по документу: Для эксплуатации магазина	Част. Соб.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1	2	3
30	Кадастровый номер: 61:46:0011401:478 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кирова, участок 1-а Использование по документу: офисы, конторы организаций различных форм собственности, предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты), продовольственные магазины, непродовольственные магазины, предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)	Част. Соб.
31	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2021 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 8/1 Использование по документу: Для эксплуатации временного объекта - торгового павильона, не являющегося объектом недвижимости	аренда до 25.06.16
32	Кадастровый номер: 61:46:0011401:470 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 8/2 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
33	Кадастровый номер: 61:46:0011401:304 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строение 8/3 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	аренда до 30.07.16
34	Кадастровый номер: 61:46:0011401:91 Адрес: --- Использование: ---	Част. Соб.
35	Кадастровый номер: 61:46:0011401:92 Адрес: --- Использование: ---	Част. Соб.
36	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2084 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, расположенного на расстоянии 6.0м с восточной стороны земельного участка по ул. Кольцо Торговое, 8 Использование по документу: Торговые павильоны и киоски	аренда до 30.07.16
37	Кадастровый номер: 61:46:0011401:341 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/6 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
38	Кадастровый номер: 61:46:0011401:587 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/5 Использование по документу: Смешанная торговля	Част. Соб.
39	Кадастровый номер: 61:46:0011401:98 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/4 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
40	Кадастровый номер: 61:46:0011401:793 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, на 4,5м восточнее северного угла здания "Юдидия" по ул. Кирова, 1 Использование по документу: для эксплуатации торгового павильона	Част. Соб.
41	Кадастровый номер: 61:46:0011401:37 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 4 Использование по документу: Для эксплуатации магазина	Част. Соб.
42	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2101 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 8 Использование по документу: Для эксплуатации магазина	Част. Соб.
43	Кадастровый номер: 61:46:0011401:391 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/10 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
44	Кадастровый номер: 61:46:0011401:337 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, участок 8/11 Использование по документу: Для эксплуатации торгового прилавка	Част. Соб.
45	Кадастровый номер: 61:46:0011401:635 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный Использование по документу: Для эксплуатации торговых прилавков	аренда до 12.12.16
46	Кадастровый номер: 61:46:0011401:697 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 7-а Использование по документу: Для эксплуатации магазина с торговыми прилавками	Част. Соб.
47	Кадастровый номер: 61:46:0011401:83 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 7 Использование по документу: Для эксплуатации магазина	Част. Соб.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401
- Границы территории проекта планировки и межевания
- Границы существующих земельных участков
- Кадастровые номера земельных участков
- Номера по "Экспликации земельных участков"
- Существующие открытые автостоянки
- Участки, находящиеся в муниципальной собственности, ранее не учтенные
- Участки, находящиеся в краткосрочной аренде
- Остановка городского автобуса

1	2	3
48	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2309 Адрес: на расстоянии 2.1 м с южной стороны земельного участка по адресу: город Батайск, пер. Книжный, 7 Использование по документу: торговые павильоны и киоски	Част. Соб.
49	Кадастровый номер: 61:46:0011401:301 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 10 Использование по документу: Для эксплуатации продовольственного магазина	Част. Соб.
50	Кадастровый номер: 61:46:0011401:783 Адрес: Ростовская область, город Батайск, расположенный вплотную с южной стороны к территории магазина ООО "Гранат" Использование по документу: Для установки временных объектов - торговых павильонов, не являющихся объектом недвижимости	аренда до 11.05.20
51	Кадастровый номер: 61:46:0011401:784 Адрес: Ростовская область, город Батайск, расположенный вплотную с северной стороны к территории магазина ООО "Гранат" Использование по документу: Для установки временных объектов - торговых павильонов, не являющихся объектом недвижимости	аренда до 11.05.20
52	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2080 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, 12 Использование по документу: Продовольственные магазины, непродовольственные магазины и предприятия бытового обслуживания	Част. Соб.
53	Кадастровый номер: 61:46:0011401:2085 Адрес: Ростовская область, город Батайск, на расстоянии 3.0м с южной стороны земельного участка по ул. Кольцо Торговое, 27 Использование по документу: Для установки контейнеров	аренда до 02.10.17
54	Кадастровый номер: 61:46:0011401:52 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, строение 9-6 Использование по документу: Для организации платной парковки автомобилей	Част. Соб.
55	Кадастровый номер: 61:46:0011401:53 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, строение 9 Использование по документу: Для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций	Част. Соб.
56	Кадастровый номер: 61:46:0011401:455 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, строение 11-а Использование по документу: Для эксплуатации многофункционального комплекса услуг и торговли	Част. Соб.
57	Кадастровый номер: 61:46:0011401:306 Адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кольцо Торговое, строен. 31 Использование по документу: Для размещения продуктового рынка	Част. Соб.
58	Кадастровый номер: 61:46:0011401:485 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, участок 9-в Использование по документу: Для эксплуатации торгово-выставочного комплекса в составе рынка смешанной торговли	Част. Соб.
59	Кадастровый номер: 61:46:0011401:704 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11-г Использование по документу: Для строительства здания услуг и торговли и эксплуатации нежилого строения	Част. Соб.
60	Кадастровый номер: 61:46:0011401:705 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11-д Использование по документу: Для размещения автостоянки	аренда расторг.
61	Кадастровый номер: 61:46:0011401:377 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11 Использование по документу: Магазины	Част. Соб.
62	Кадастровый номер: 61:46:0011401:706 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Книжный, 11-в Использование по документу: Для размещения продовольственного, непродовольственного магазина	Част. Соб.

П - 8/16 - ПП.2

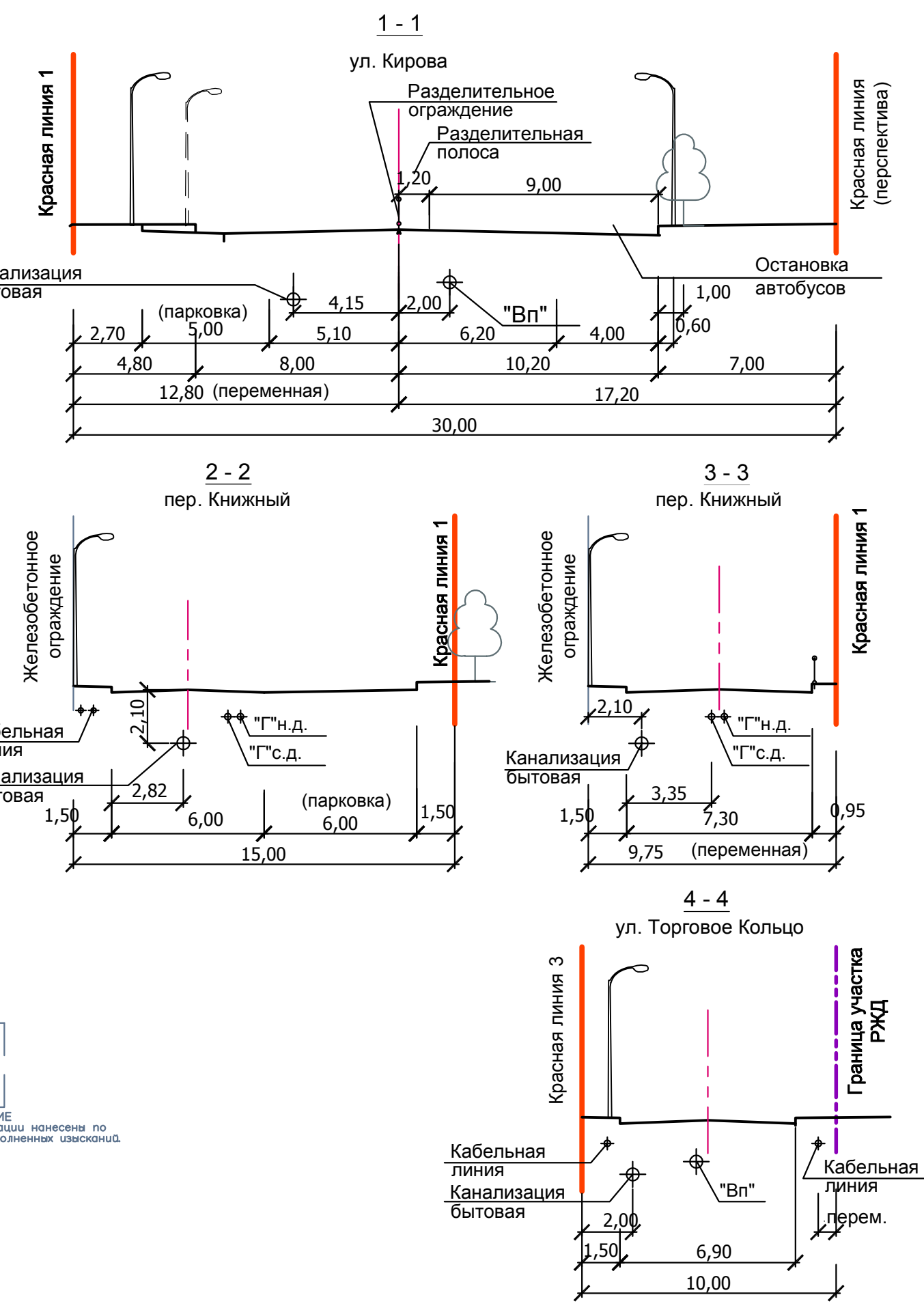
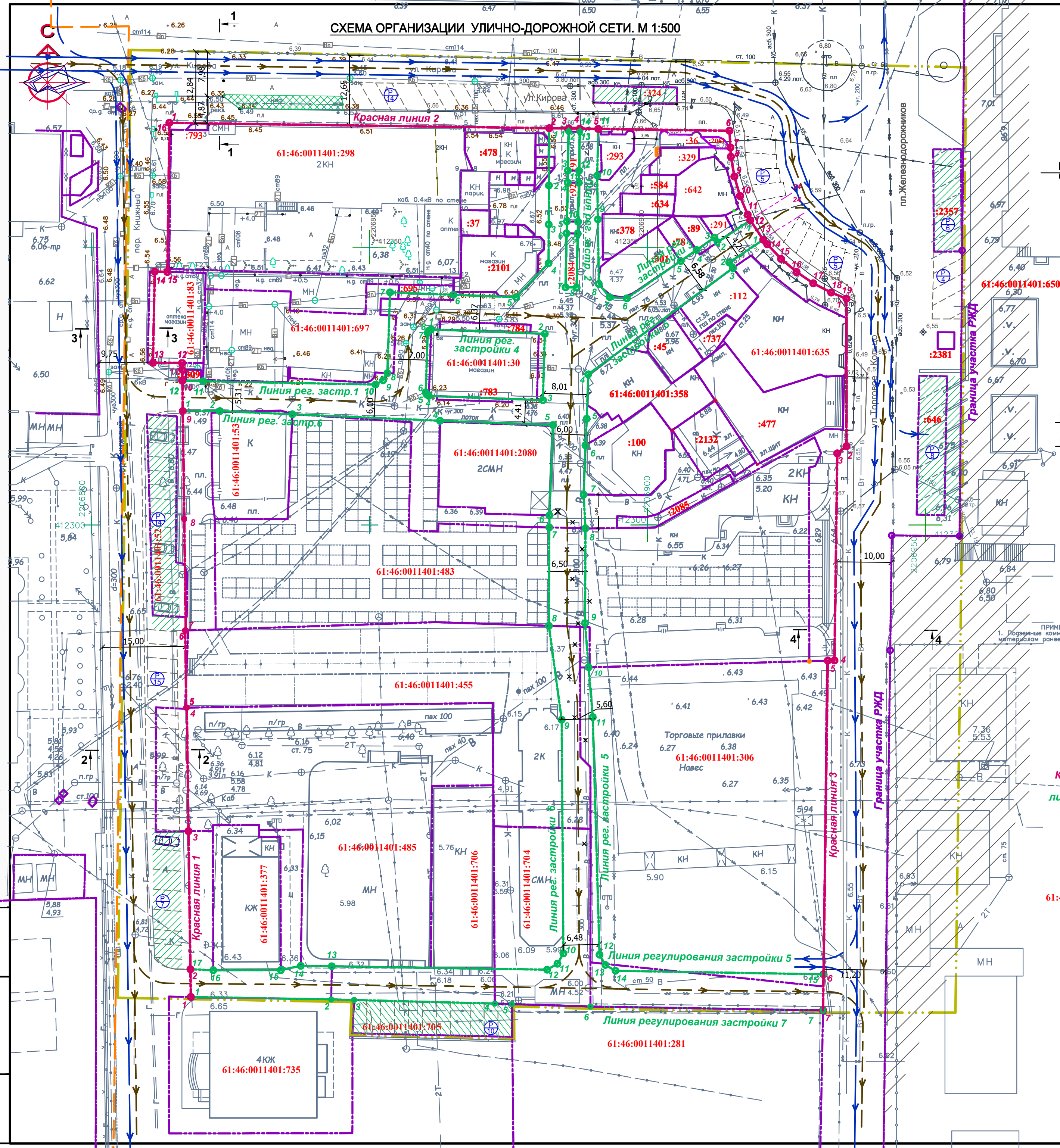
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Линник	04.22				Проект планировки территории		
Архитектор	Квасова	04.22				Материалы по обоснованию проекта	ППМ	2
Проверил	Линник	04.22				Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:500		





СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ. М 1:500

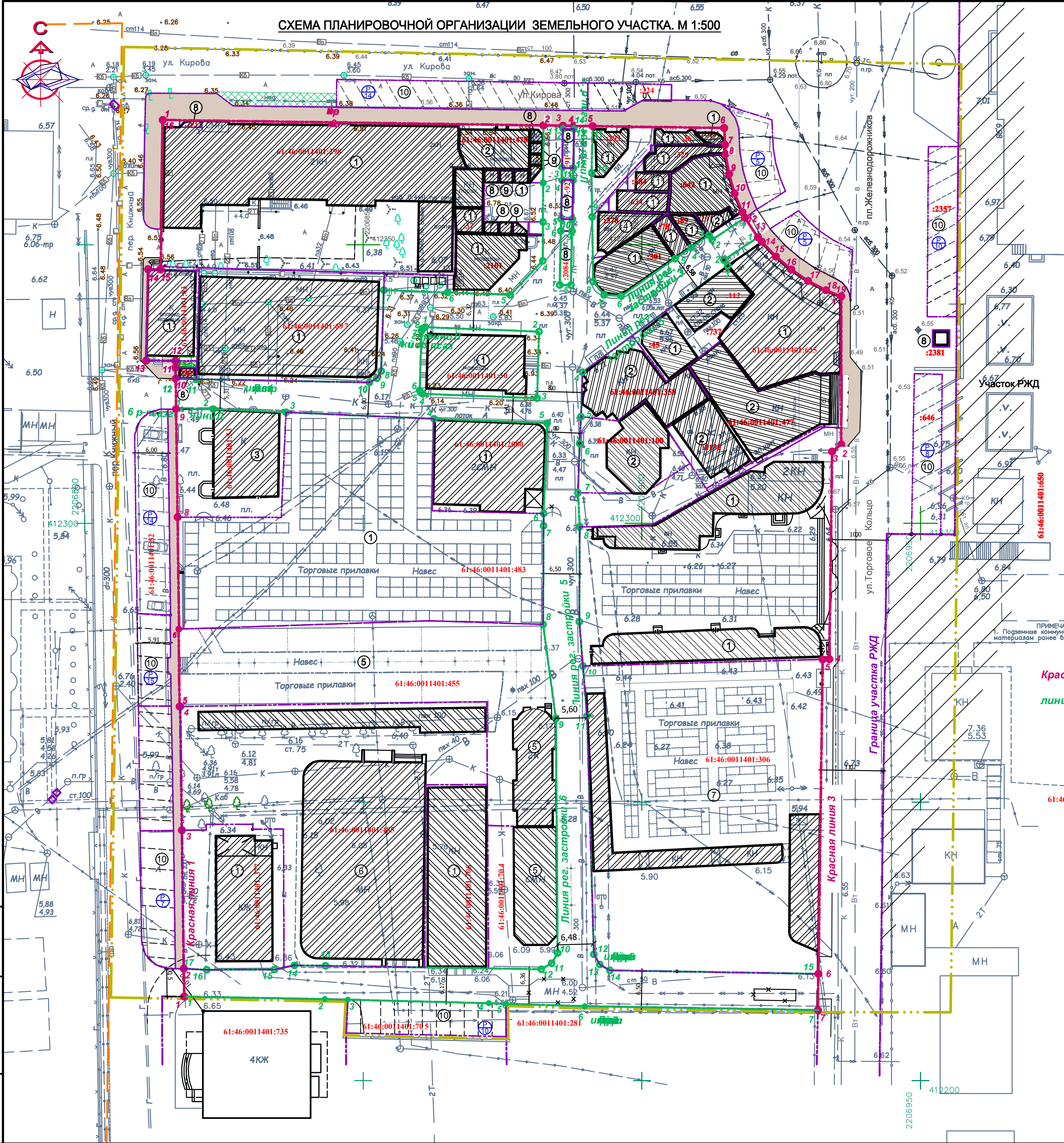


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красная линия - Красные линии
  - Линия регуляции застройки - Линии регулирования застройки
  - Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401 - Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401
  - Границы проекта планировки и межевания - Границы проекта планировки и межевания
  - Границы существующих земельных участков - Границы существующих земельных участков
  - Кадастровые номера земельных участков - Кадастровые номера земельных участков
  - Линии, обозначающие улицы, дороги, проезды - Линии, обозначающие улицы, дороги, проезды
  - Линии, обозначающие движение автотранспорта - Линии, обозначающие движение автотранспорта
  - Линии, обозначающие направление движения пожарных машин - Линии, обозначающие направление движения пожарных машин
  - Проектируемые и существующие открытые автостоянки - Проектируемые и существующие открытые автостоянки
  - Остановка автобуса - Остановка автобуса

						П - 8/16 - ПП.2		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торгового кольца, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.		
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Линник				04.22	Проект планировки территории		
Архитектор	Квасова				04.22	Материалы по обоснованию проекта	ППМ	3
Проверил	Линник				04.22	Схема организации улично-дорожной сети		
						ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		

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





ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
№№ по ген-плану	Наименование проектируемых зданий и сооружений	Примечание
1	Объект розничной торговли	Существующее
2	Предприятие общественного питания	Существующее
3	Объект общественно-делового назначения	Существующее
4	Парикмахерская	Существующее
5	Многофункциональный комплекс услуг и торговли	Существующее
6	Торгово-выставочный комплекс в составе рынка смешанной торговли	Существующее
7	Продуктовый рынок	Существующее
8	Торговые павильоны и киоски	Существующее
9	Торговые прилавки	Существующее
10	Проектируемые и существующие открытые автостоянки	Проектируемые и существующие

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
<div>Красная линия</div>	Красные линии	<div>Линии, обозначающие, улицы, дороги, проезды</div>
<div>линия р. застр.</div>	Линии регулирования застройки	<div>Существующие здания и сооружения</div>
<div>Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401</div>	Границы кадастрового квартала № 61:46:0011401	<div>Проектируемые и существующие открытые автостоянки</div>
<div>Границы проекта планировки и межевания.</div>	Границы проекта планировки и межевания.	<div>Площадка для сбора мусора</div>
<div>Границы существующих и сформированных земельных участков</div>	Границы существующих и сформированных земельных участков	
<div>Кадастровые номера земельных участков</div>	Кадастровые номера земельных участков	

Подземные коммуникации нанесены по материалам ранее выполненных изысканий

П - 8/ 16 - ПП.2					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе существующих земельных участков по адресу: Ростовская область, г. Батайск, на пересечении ул. Кирова и Торговое кольцо, на отрезке от земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Кирова, 1 до земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Торговое кольцо, 31, с целью изменения границ.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП	Линник				04.22
Архитектор	Квасова				04.22
Проверил	Линник				04.22
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Материалы по обоснованию проекта				ППМ	4
Схема планировочной организации земельного участка				ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	