



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел.: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: arbprouekt@yandex.ru  
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ  
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

Заказчик: Худоян Лианна Мазаровна

Проектное предложение  
по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид  
использования земельного участка, имеющего вид разрешенного  
использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного  
строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на  
отклонение от предельных параметров размещения стояночных  
машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская  
Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Краснодарская,  
150, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки  
индивидуальными и малозэтажными жилыми домами".

Проектная документация

102/2022 – АР

2022 г.



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел.: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: apbprojekt@yandex.ru  
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ  
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

Проектное предложение  
по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид  
использования земельного участка, имеющего вид разрешенного  
использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного  
строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на  
отклонение от предельных параметров размещения стояночных  
машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская  
Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Краснодарская,  
150, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки  
индивидуальными и малоэтажными жилыми домами".

Проектная документация

Директор МП "АПБ"

А.М. Шенелев

Начальник отдела

О.П. Семеренко

№	п/п
№	п/п
№	п/п

## ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА МАРКИ АС


Лист	Наименование	Примечание
1.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ (начало)	
2.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ (продолжение)	
3.	СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МЕСТОМ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА М 1:500	
4.	СХЕМА ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ГОСТЕВУЮ СТОЯНКУ	
5.	КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЙ	
6.	ФРАГМЕНТ ПЛАНА КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА	
7.	СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	
8.	ПЗЗ Г. БАТАЙСКА	

Справка главного архитектора проекта

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 рабочими чертежами мероприятий.

ГАП \_\_\_\_\_ О.П. Семеренко

102/2022 – АР

							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, имеющего вид разрешенного использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров размещения стояночных машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Краснодарская, 150, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами".		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Семеренко О.П.			09.2022		п	1	7
Архитектор		Горохова Н.А.			09.2022		Архитектурно-планировочное бюро г. Батайск		
Общие данные (начало)									

## 1. Общие данные

Основанием для разработки проекта по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, имеющего вид разрешенного использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров размещения стояночных машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Краснодарская, 150, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами" являются следующие исходные материалы:

- договор на проектные работы № 102 от 05.09.2022;
- топографическая съемка, выполненная в августе 2022 МП "АПБ" г. Батайск;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-164426280 от 20.09.2022;
- ПЗЗ действующей редакции (Решение Думы от 16.12.20 № 91 (изм от 27.07.2022 №225).

## 2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения капитального объекта строительства

Земельный участок по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Краснодарская, 150 расположен в пределах городских земель в западной части города Батайск.  
Площадь земельного участка 362 кв.м. Кадастровый номер 61:46:0010306:1897. На участке расположен жилой дом, общей площадью 79,3 кв.м., Кадастровый номер 61:46:0010306:1160.

## 3. Расчёт машино-мест согласно ПЗЗ города Батайск (Решение Думы от 16.12.20 № 91 (изм от 27.07.2022 №225))

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно табл.3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", в действующей редакции, для видов разрешенного использования земельного участка :

- "Магазины" – 1 машино-место на 45 кв. м общей площади здания;
- "Для индивидуального жилищного строительства" – 1 машино-место на земельный участок

На участке предполагается возведение одноэтажного объекта (магазин) .

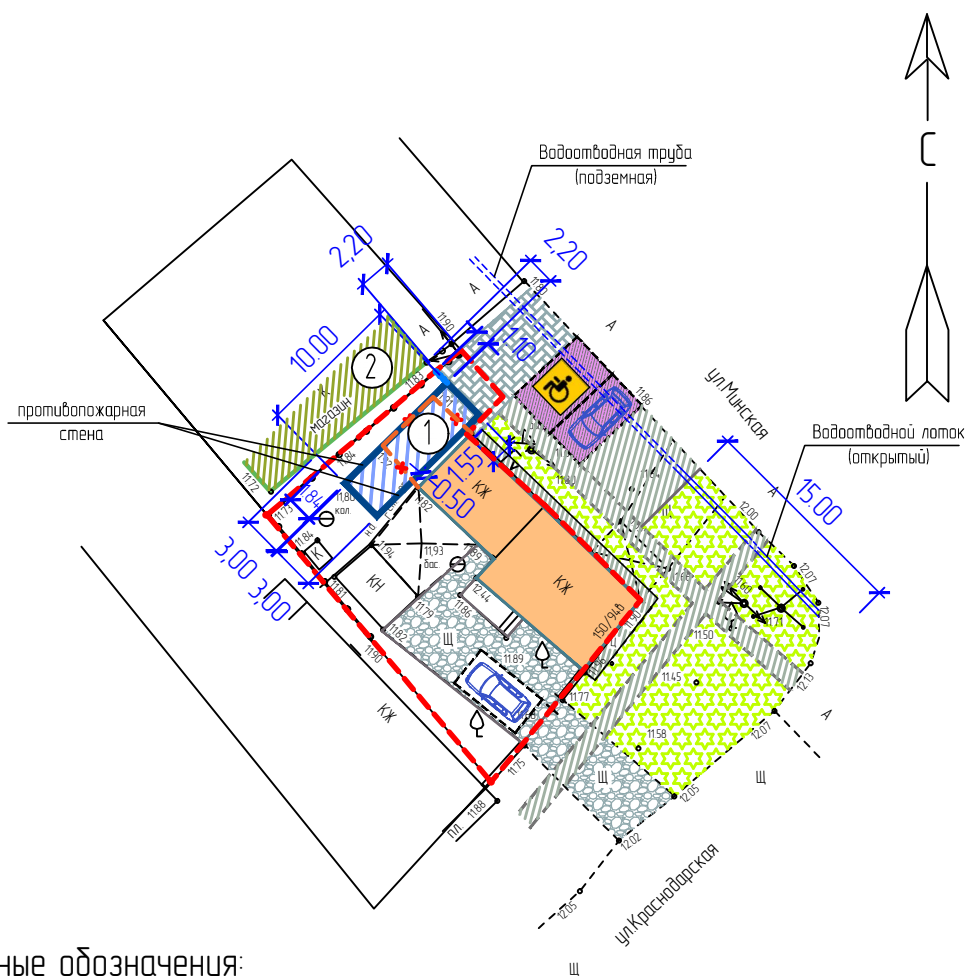
Общая площадь ориентировочно – 30 кв.м.

Таким образом:  $30 \text{ кв.м} : 45 = 0,666 \text{ (м/м)} > 1 \text{ м/м}$ ;

Схемой планировочной организации земельного участка предполагается разместить 2 м/м (в том числе 1 м/м для МГН) за пределами земельного участка и 1 м/м на территории данного участка для хранения индивидуального автотранспорта. Итого предусмотрено 3 м/м.

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

# Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)

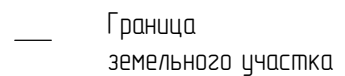
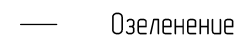
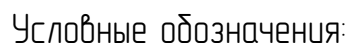


## Условные обозначения:

	— Перспективное строительство		— Существующий жилой дом
	— Существующие строения (магазин)		— Асфальтобетон
	— Цветная тротуарная плитка		— Озеленение
	— Гостевая стоянка (покрытие – асфальтобетон)		— Граница земельного участка
	— Тротуар (асфальтобетон)		— Ограждение
	— демонтируемое строение		— Щебень

						102/2022 – AP		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, имеющего вид разрешенного использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров размещения стояночных машина-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Краснодарская, 150, расположенного в территориальной зоне Ж 2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами".		
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, имеющего вид разрешенного использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров размещения стояночных машина-мест за пределами земельного участка		
Нач. отдела		Семеренко О.П.			09.2022	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Горохова Н.А.			09.2022	п	3	
Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта (М 1:500)						Архитектурно-планировочное бюро г. Батайск		

The diagram shows a vertical line with an arrow at the top and a ray starting from a point on the line and pointing upwards. A bracket on the left side of the line indicates the set of all points of the line, and a bracket on the left side of the ray indicates the set of all points of the ray. The ray is a subset of the line.



Архитектурно-  
планировочное бюро  
г. Батайск

# Конструкции покрытий

Тип П1

Асфальтобетон мелкозернистый тип 1 -40 мм.  
по ГОСТ 9128-97 (с попр.99)

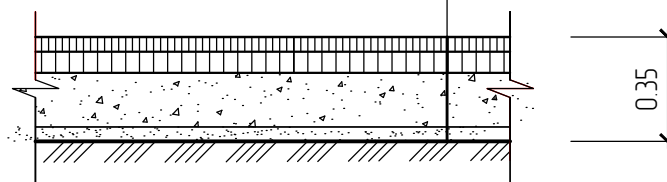
Асфальтобетон крупнозернистый -60 мм

Разлив битума 0.7 л./кв.м.

Щебень по ГОСТ 8267-93 М800 -150 мм

Песок крупнозернистый по ГОСТ 8736-77 -100 мм

Уплотненный грунт



Тип П2

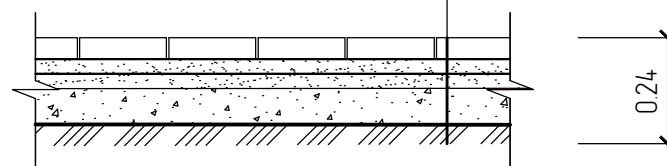
Плитка тротуарная -60 мм

Подстилающий слой из сухой цементно-песчаной смеси (на 1м песка 150 кг цемента) -40 мм

Выравнивающий слой из песка с уплотнением трамбованием - 100 мм

Щебень по ГОСТ 8267-93 М 800 -100 мм

Уплотненный грунт



Взам инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
Нач. отдела	Семеренко О.П.	09.2022	<p>Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, имеющего вид разрешенного использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров размещения стояночных машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Краснодарская, 150, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами".</p>			102/2022 - AP		
Архитектор	Горохова Н.А.	09.2022	<p>Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, имеющего вид разрешенного использования: "Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства" на "Магазины" (4.4), предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров размещения стояночных машино-мест за пределами земельного участка.</p>			Стадия	Лист	Листов
						П	5	
Конструкции покрытий						<p>Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска</p>		


Фрагмент плана кадастрового квартала  
( Источник – <http://pkk5.rosreestr.ru/> )



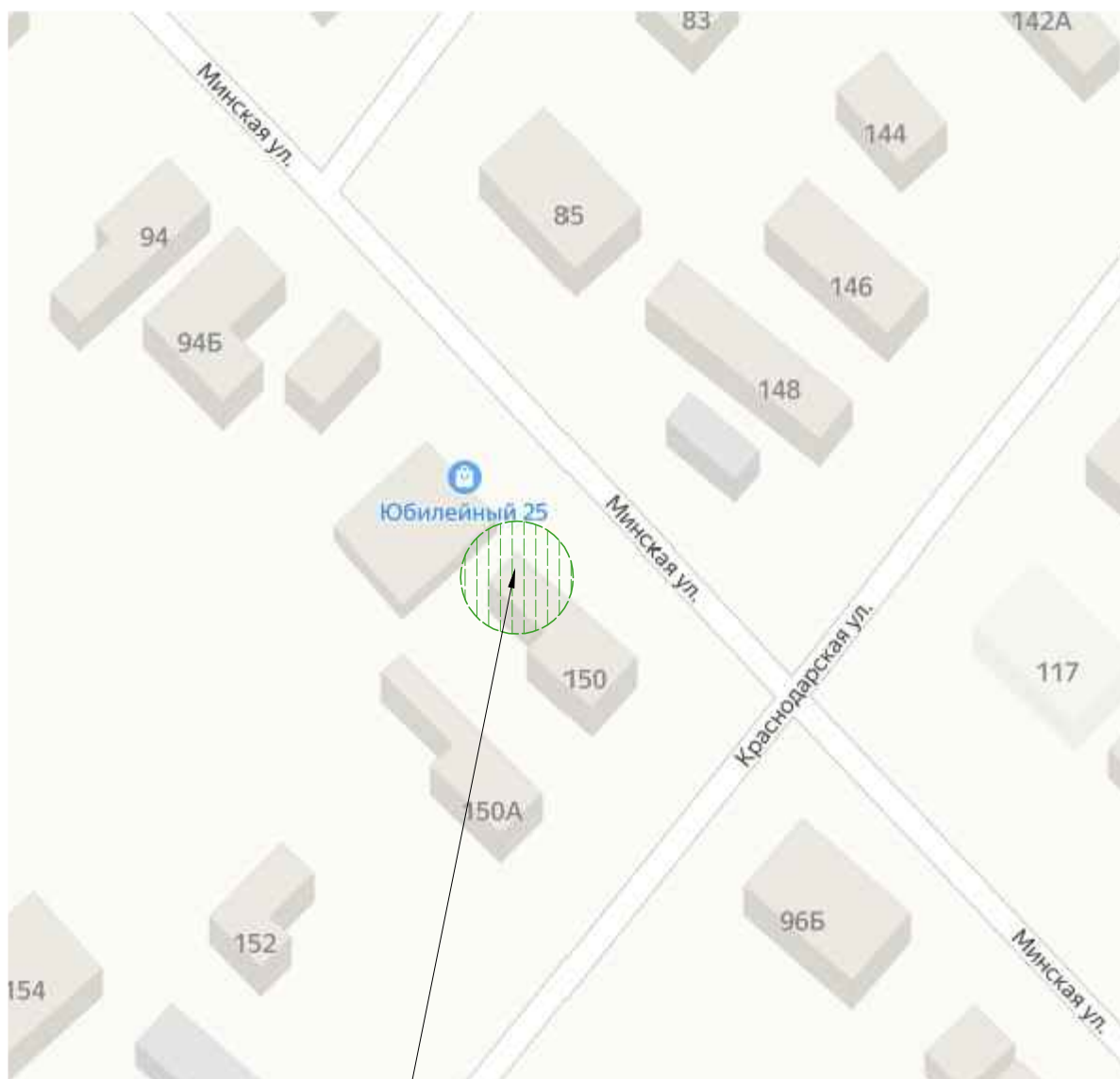
Месторасположение  
земельного участка

Кадастровый номер – 61:46:0010306:1897

Площадь земельного участка – 362 кв.м

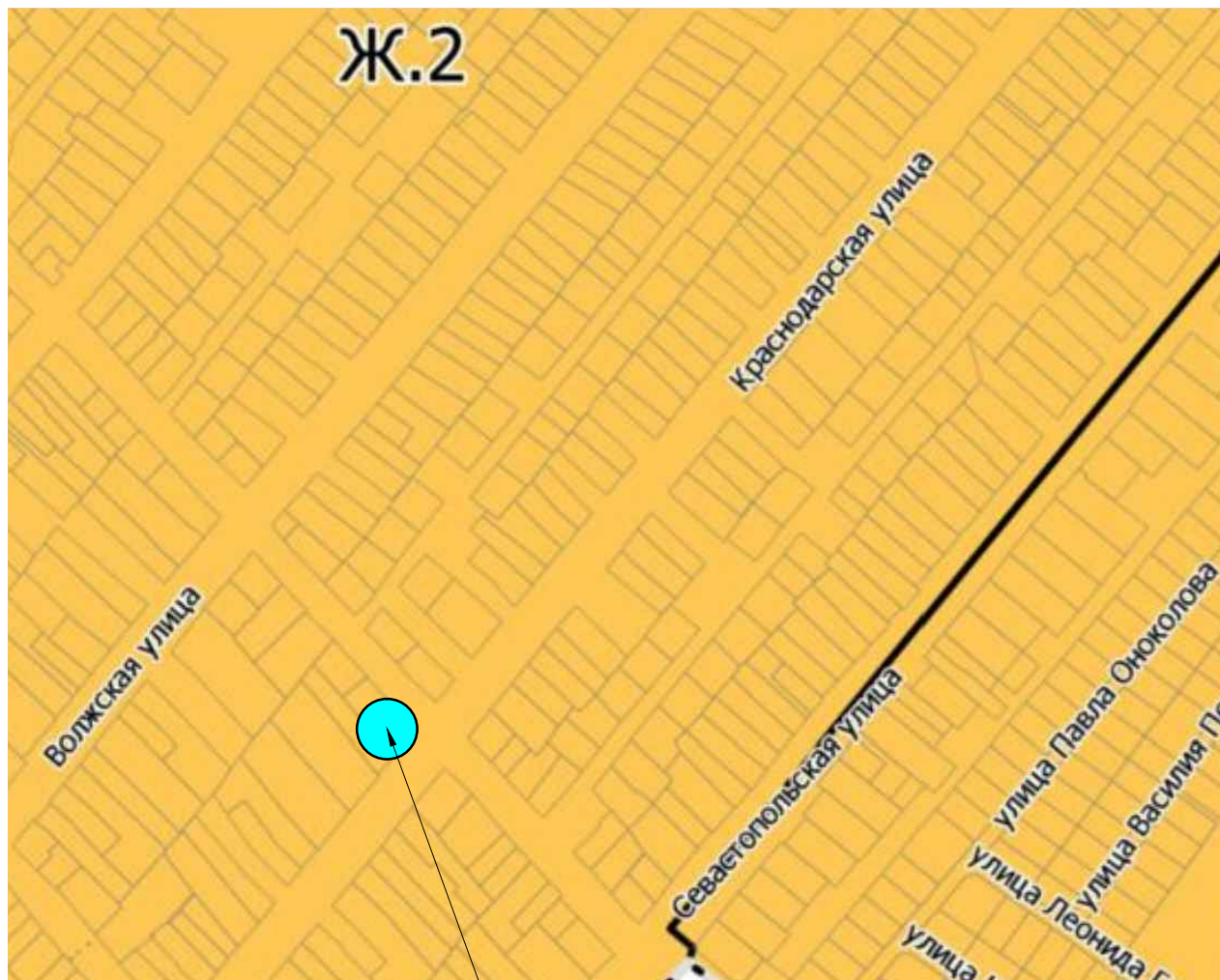
Инв. № подл.	Взам инв. №				Подпись и дата		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата	Лист
						09.22	6
102/2022 – АР							





Месторасположение  
земельного участка

Инв. № подл.	Взам инв. №	Подпись и дата	
Изм.	Кол.из.	Лист	док.
Подпись	Подп.	Дата	102/2022 – АР
09.22			Лист 7



Месторасположение  
земельного участка

земельный участок, по адресу:  
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Краснодарская, 150,  
расположен в территориальной зоне Ж.2  
"Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами "

Инв. № подл.	Взам инв. №	Подпись и дата																			Лист 8