



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16, 8 (86354) 5-84-51

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
по вопросу предоставления разрешения
на условно-разрешённый вид использования земельного участка

с кадастровым номером 61:46:0012804:1025,
площадью 1154 кв. м,






по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. О-я линия, № 4,
расположенного в территориальной зоне Ж.1 "зона садоводства
и огородничества",

имеющего вид разрешённого использования
"для ведения дачного хозяйства, для ведения гражданами садоводства
и огородничества"

на вид "Магазины, бытовое обслуживание,
амбулаторно-поликлиническое обслуживание"

заказчик – Ткаченко Игорь Владимирович

79-2020

Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл.												
Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	79-2020-С						
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	Содержание						
ГАП	Семеренко О.П.				01.2021							
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2021							
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021							
						<table><tr><td>Стадия</td><td>Лист</td><td>Листов</td></tr><tr><td>П</td><td>1</td><td>1</td></tr></table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										
						 Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска						

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012804:1025, площадью 1154 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 0-я линия, № 4, расположенного в территориальной зоне Ж.1 "зона садоводства и огородничества", имеющего вид разрешённого использования "для ведения дачного хозяйства, для ведения гражданами садоводства и огородничества" на вид **"Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"**.

разработано для Ткаченко Игоря Владимировича на основании:

- Договора 79-2020;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.10.2020г. №КУВИ-002/2020-34291361.

2). Характеристика земельного участка.






Земельный участок находится в южной части г.Батайска, в территориальной зоне Ж.1 "зона садоводства и огородничества". Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Вид разрешённого использования земельного участка – "для ведения дачного хозяйства".

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012804:1025.

Площадь земельного участка составляет 1154 кв.м.

Земельный участок свободен от застройки.

Инф. № подл.	Взам.инф. №		Подпись и дата							
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	79-2020-ПЗ			
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			01.2021	Пояснительная записка			
	ГАП		Семеренко О.П.			01.2021				
	Разработал		Каланчина Д.Н.			01.2021				
	Проверил		Семеренко О.П.			01.2021				
							Стадия	Лист	Листов	
							П	1	3	
							 Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска			

Земельный участок ограничен:

– с севера – улицей Полевая;

– с юга:

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:12804:103; по адресу: Ростовская область, г. Батайск, дп Труд, ул 1-я линия, уч 20; разрешённое использование: Для ведения дачного хозяйства;

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:12804:975; по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 1-я линия, участок №19; разрешённое использование: Для использования в целях ведения дачного хозяйства;

– с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:12804:458; по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 0-я линия, 3; разрешённое использование: Ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома.

– с запада:

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:12804:958; по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул 0-я линия ДНТ "Труд", уч 5, разрешённое использование: Для ведения дачного хозяйства;

– частично муниципальной территорией.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 0-я линия, № 4 следующие условно-разрешённые виды использования, согласно территориальной зоны Ж.1:

- Магазины;
- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

На земельном участке предполагается запроектировать одноэтажное общественное здание.

Проектируемая площадь застройки – 495 кв.м. Проектируемый процент застройки земельного участка составляет 42,9%. Минимальный процент застройки земельного участка с видом использования "Магазины" в территориальной зоне Ж.1 составляет 30% в соответствии с ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №						
							79-2020-ПЗ	Лист
								2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешённого использования земельного участка:

- **магазины** – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- **бытовое обслуживание** (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника;
- **амбулаторно-поликлиническое обслуживание** – 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посещений в смену.

Общая площадь здания ориентировочно составляет 460 кв.м (уточняется на стадии проектирования).

В проектируемом здании предполагается разместить аптеку. Согласно ПЗЗ в действующей редакции в графе "Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства" условно разрешённого вида земельного участка "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание" выделены "АПТЕКИ". Принято считать количество машино-мест для аптеки по нормам магазина.

На предварительном этапе (публичные слушания) принято рассчитать количество машиномест по нормам магазина для всего здания.

Расчёт машино-мест: $460 : 45 = 10,2$. Принимаем 10 машино-мест.

ИТОГО по предварительному расчёту машино-мест для общественного здания, проектируемого на земельном участке, требуется разместить 10 машино-мест.

Проектным предложением предлагается разместить 10 парковочных машино-мест (для временного пребывания автомобилей) с разметкой на благоустроенной территории земельного участка, одно из которых парковочное машино-место для МГН (габариты 3,6 x 6,0 м по действующим нормам).

Проектируемый объект (общественное здание) имеет статус местного значения и предназначен в основном для обслуживания населения, проживающего в ДНТ "Труд".

Подъезд к проектируемому общественному зданию обеспечен с улицы Полевая по асфальтированной дороге.



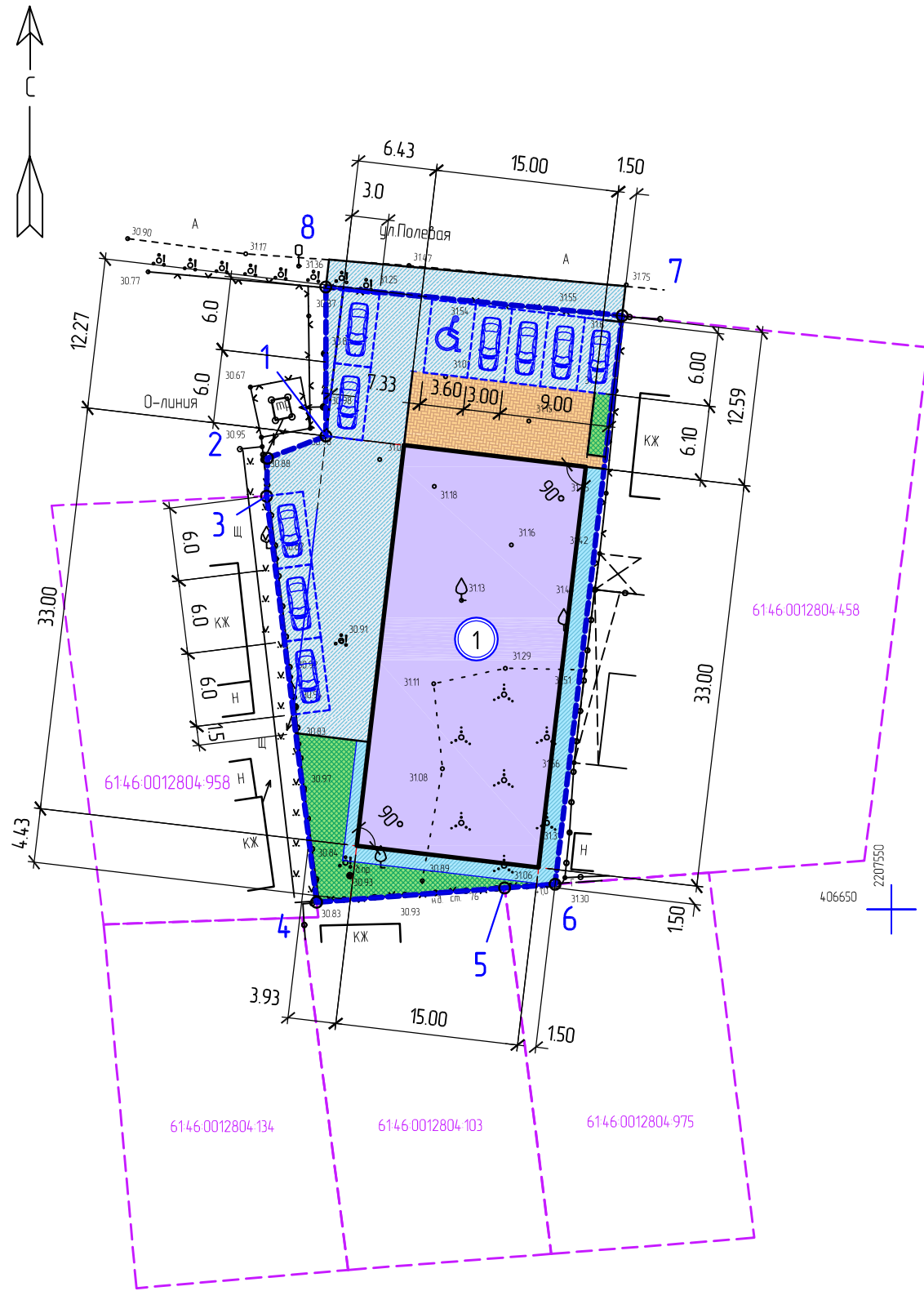
Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

							79-2020		
							ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 61-46-0012804-1025, площадью 1154 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 0-я линия, № 4, расположенного в территориальной зоне Ж.1 "зона садоводства и огородничества", имеющего вид разрешенного использования "для ведения дачного хозяйства, для ведения гражданами садоводства и огородничества" на вид "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"		
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	П	1	2
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021				
ГАП	Семеренко О.П.				01.2021				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2021				
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021	Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск	

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)

Описание характерных точек границ земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	406688.72	2207503.71
2	406686.91	2207498.93
3	406683.81	2207498.85
4	406650.59	2207502.95
5	406651.76	2207518.34
6	406652.06	2207522.47
7	406698.57	2207527.96
8	406700.91	2207503.70



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. О-я линия, № 4
- Граница соседних земельных участков
- Порядковый номер строений
- Озеленение
- Тротуарная плитка
- Твёрдое покрытие (асфальтобетон)
- Отмостка (бетон)
- Место временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)
- Место временного пребывания автомобиля для МГН (на территории земельного участка)

Экспликация зданий и сооружений

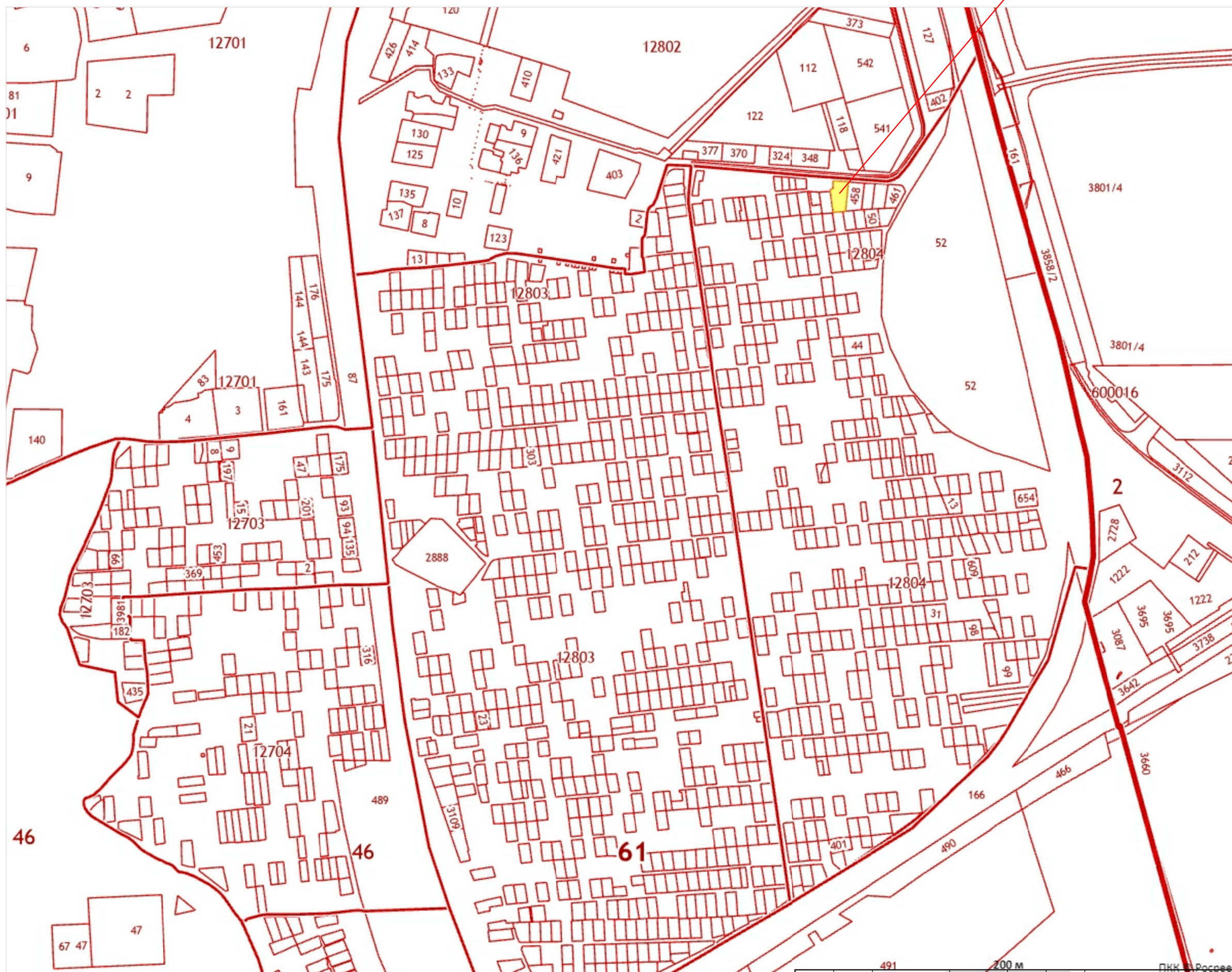
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (одноэтажное)	Проектируемый

						79-2020
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 6146-0012804-1025, площадью 1154 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. О-я линия, № 4, расположенного в территориальной зоне Ж.1 "зона садоводства и огородничества", имеющего вид разрешенного использования "для ведения дачного хозяйства, для ведения гражданами садоводства и огородничества" на вид "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
Начальник ОП	Семеренко О.П.	01.2021				ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
ГАП	Семеренко О.П.	01.2021				
Выполнил	Каланчина Д.Н.	01.2021				Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)
Проверил	Семеренко О.П.	01.2021				
						Стадия Лист Листов
						П 2
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

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

Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pk5.rosreestr.ru>)

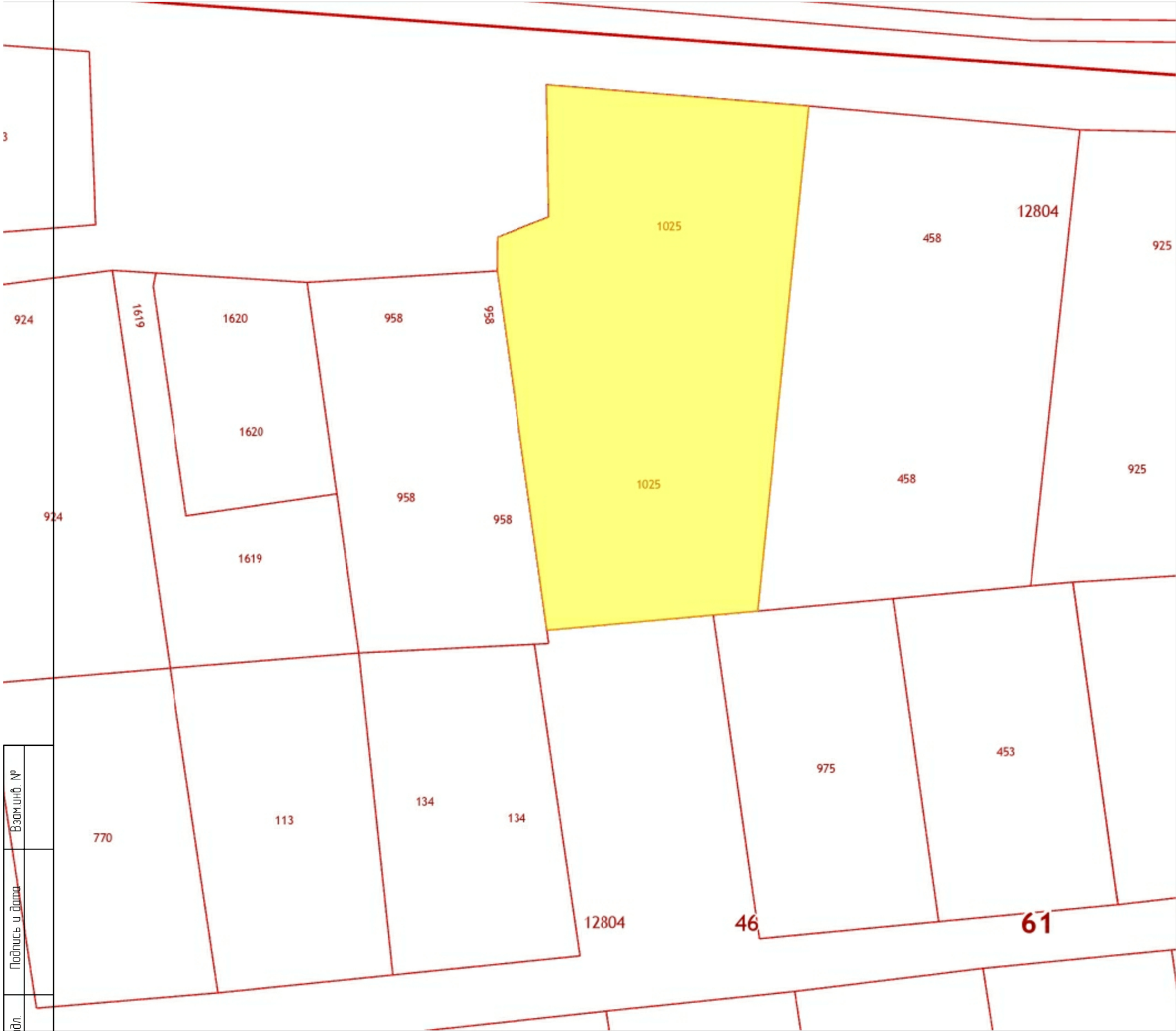
Земельный участок по адресу: Ростовская обл.,
г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 0-я линия, № 4



Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инд. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

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



61:46:12804:1025

Земельный участок

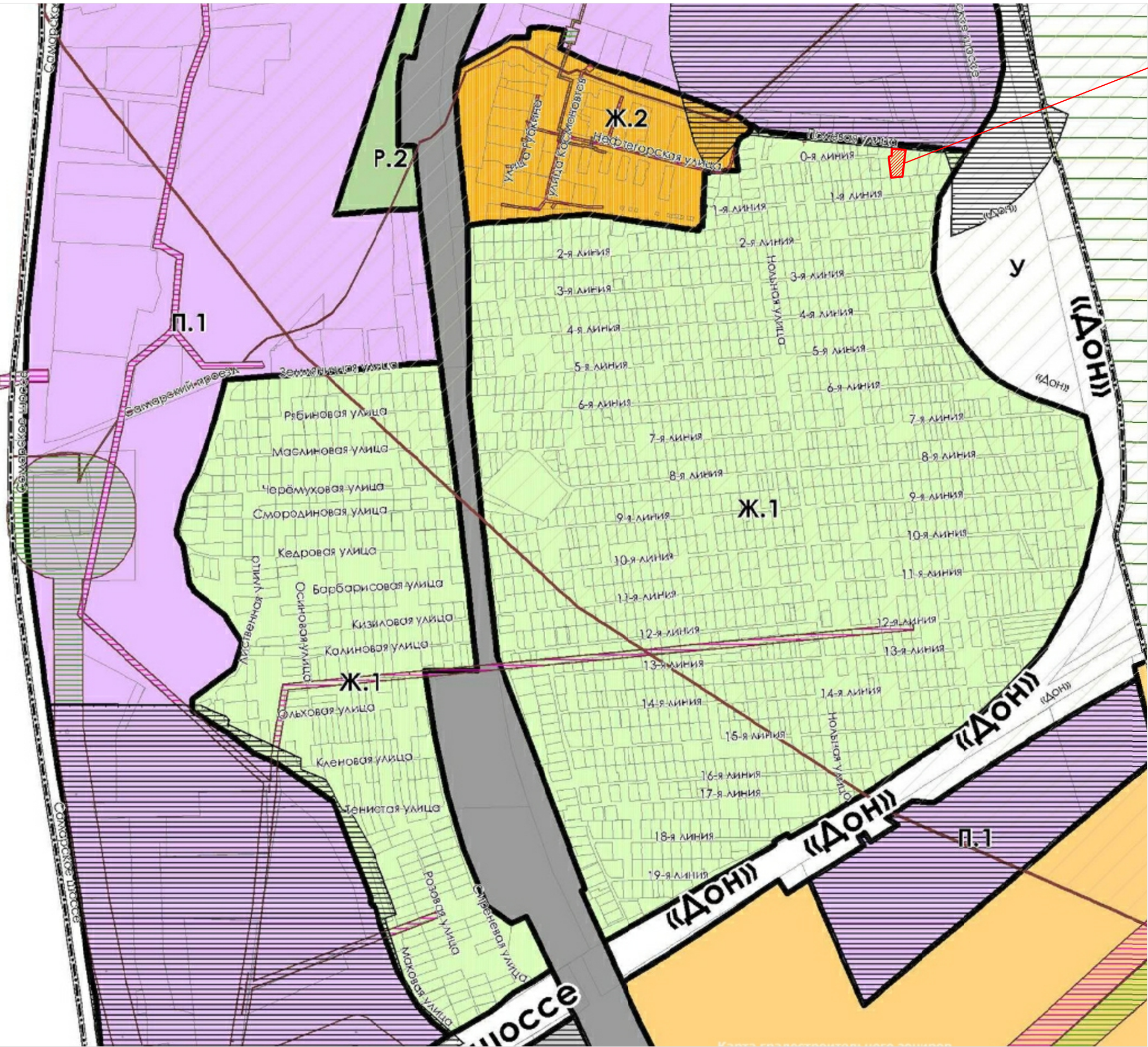
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:12804:1025
Кадастровый квартал:	61:46:12804
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 0-я линия, № 4
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	324 550,96 руб.
Дата определения КС:	01.01.2014
Дата внесения сведений о КС:	29.12.2014
Дата утверждения КС:	28.12.2014
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	1 154 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	Для ведения дачного хозяйства

Инд. № подл. Подпись и дата Взам инд. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	



Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Труд", ул. 0-я линия, № 4



Ситуационный план (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Земельный участок находится в южной части г. Батайска, в территориальной зоне Ж.1 "зона садоводства и огородничества". Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам инд. №

Изм.	Колуч.	Лист	Подп.	Дата