



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

Проектное предложение по изменению вида  
разрешенного использования земельного  
участка и здания гаража по адресу: РО,  
г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191

44/2021-ПЗУ

Заказчик: Усоян С.М.

2021



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

Проектное предложение по изменению вида  
разрешенного использования земельного  
участка и здания гаража по адресу: РО,  
г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191

44/2021-ПЗУ

Заказчик: Усоян С.М.

Директор МП "АПБ" г.Батайска \_\_\_\_\_ А.М. Шепелев

Начальник ОП \_\_\_\_\_ О.П.Семеренко

2021

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

[illegible]

Пояснительная записка

1). Проектное предложение по переводу земельного участка и здания под магазины и бытовое обслуживание по адресу: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191 разработана для гр. Усоян С.М. на основании:

- Заявления заказчика от 14.05.2021г.;
- Договора № 44 от 14.05.2021г.

Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:

- Выписка из ЕГРН на з/у № 99/2020/326750728 от 28.04.2020г.;
- Выписка из ЕГРН на здание (гараж) от 22.05.2020г.;
- Топографический план, выполненный ИП Метелица, г. Батайска от 05.2021г.
- Технический паспорт объекта от 14.05.2021г. вып.000 "КБН"

2). Земельный участок по ул. Коммунистическая, №191, расположен в пределах городских земель в восточной части г. Батайска, в существующей жилой застройке.

Согласно правилам землепользования и застройки г. Батайска данный земельный участок относится к зоне Ж.2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа).

Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в зоне Ж.2:

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. детские дошкольные учреждения;
3. общеобразовательные и специализированные школы;
4. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты) (решение Батайской городской Думы от 30.11.2010г. №84).

3). Площадь земельного участка составляет 887 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011402:215.

Условия строительства:

1. Климатический район – III В.
2. Средняя температура наиболее холодной пятидневки– 22 °С.
3. Годовое количество осадков– 555мм.
4. Расчетное значение веса снегового покрова на 1кв.м горизонтальной поверхности земли (II район) – 1,2 (120) кПа (кгс/кв.м).
5. Нормативное значение ветрового давления (III район, тип местности В) – 0,38(38) кПа (кгс/кв.м).
6. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 58%.
7. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 85%.
8. Нормативная глубина промерзания грунта – 0,9 м.
9. Сейсмичность района – 6 баллов.

Взам.инв. №						44-2021-ПЗУ-С				
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191				
	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191	Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Разработал	Букаев Д.В.						П	2	
						Пояснительная записка	Муниципальное предприятие АТБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска			

Технико – экономические показатели планировочной организации земельного участка

№№ п.п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь участка	га	0,0887
2	Площадь застройки объекта	м2	55
3	Плотность застройки (с учётом всех строений)	%	29,5

Технико – экономические показатели здания – гараж

№№ п.п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь здания	м2	47.7 кв.м.
2	Этажность		1 этаж
3	Объем здания	м3	192 куб.м.

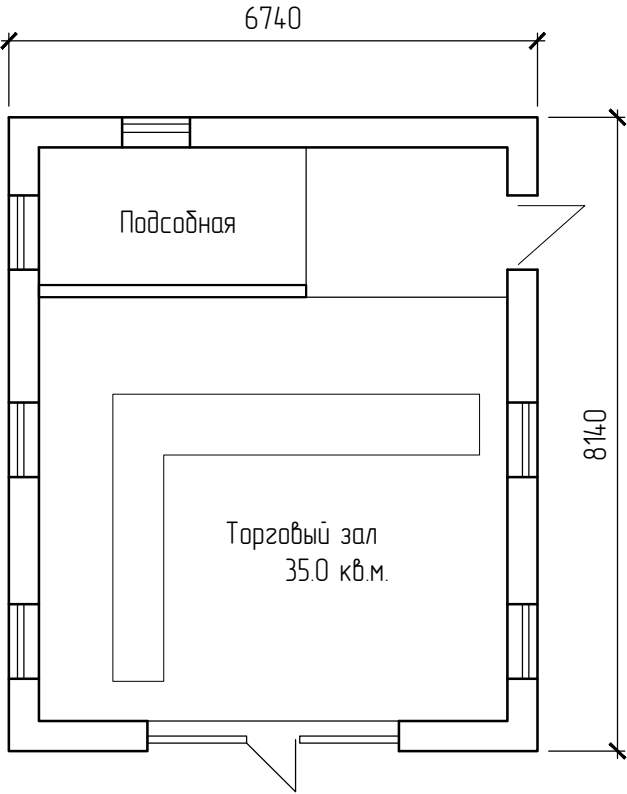
Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						44-2021-ПЗУ-С		
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Букаев Д.В.					Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191		
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	
						Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
						Пояснительная записка		

ПЛАНИРУЕМАЯ ПЛАНИРОВКА РАЗМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА



ПЛАНИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА



Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191	Лист
Изм.	Кол.ч.	Лист	Подп.	Дата			5



ФРАГМЕНТ ПЛАНА КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА

1. Россия, Ростовская область, Батайск, г Батайск, ул Коммунистическая, д. 191

Дата обновления информации:

2016-12-07

Тип объекта:

01

Кадастровый номер:

61:46:0011402:215

Номер КЛАДР:

61000003000008000

Адрес (по документу):

г Батайск, ул Коммунистическая, д. 191

Дата постановки на учет:

2003-10-24

Площадь м2:

887

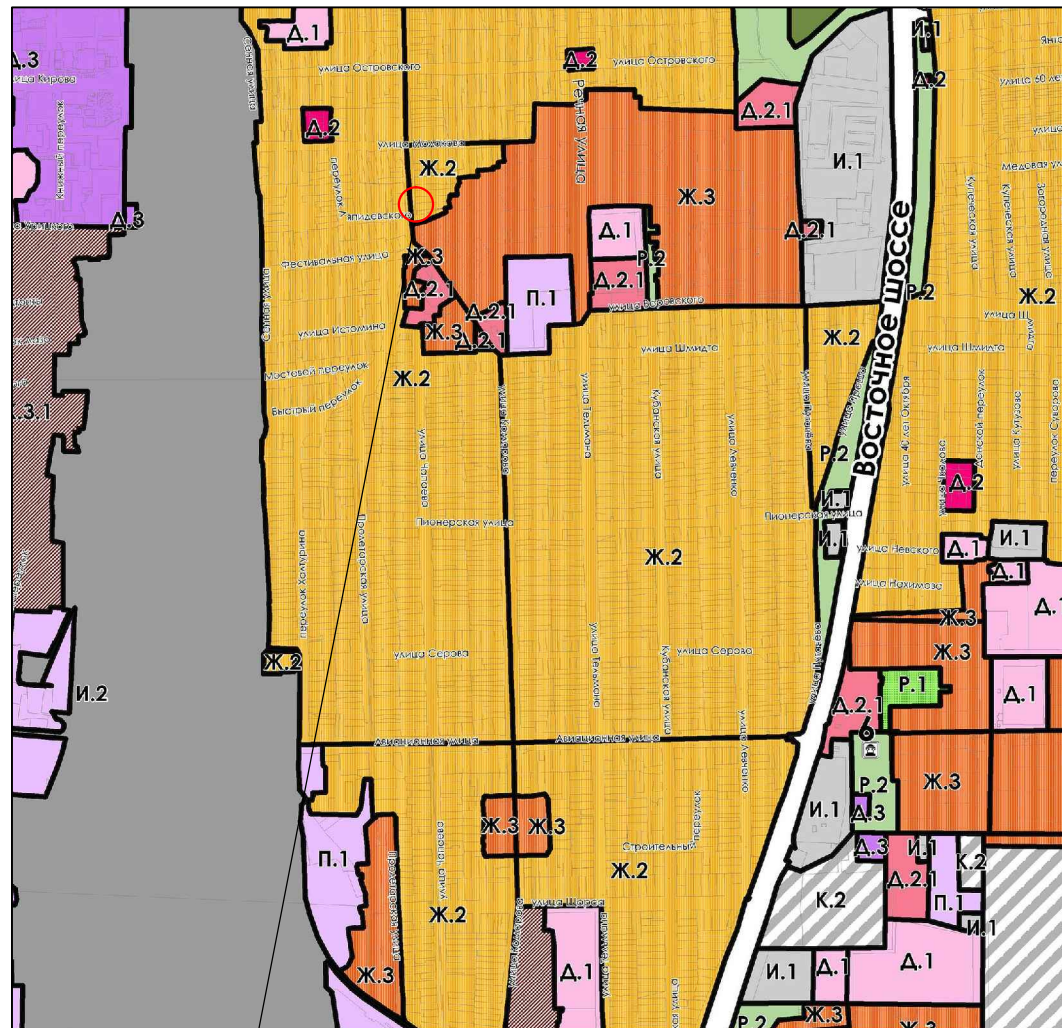
Категория земель:

Земли населенных пунктов

Месторасположение земельного участка  
по адресу: г.Батайск, ул. Коммунистическая, 191

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №						
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191	Лист	
							6	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				

ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ПЗЗ г.Батайска



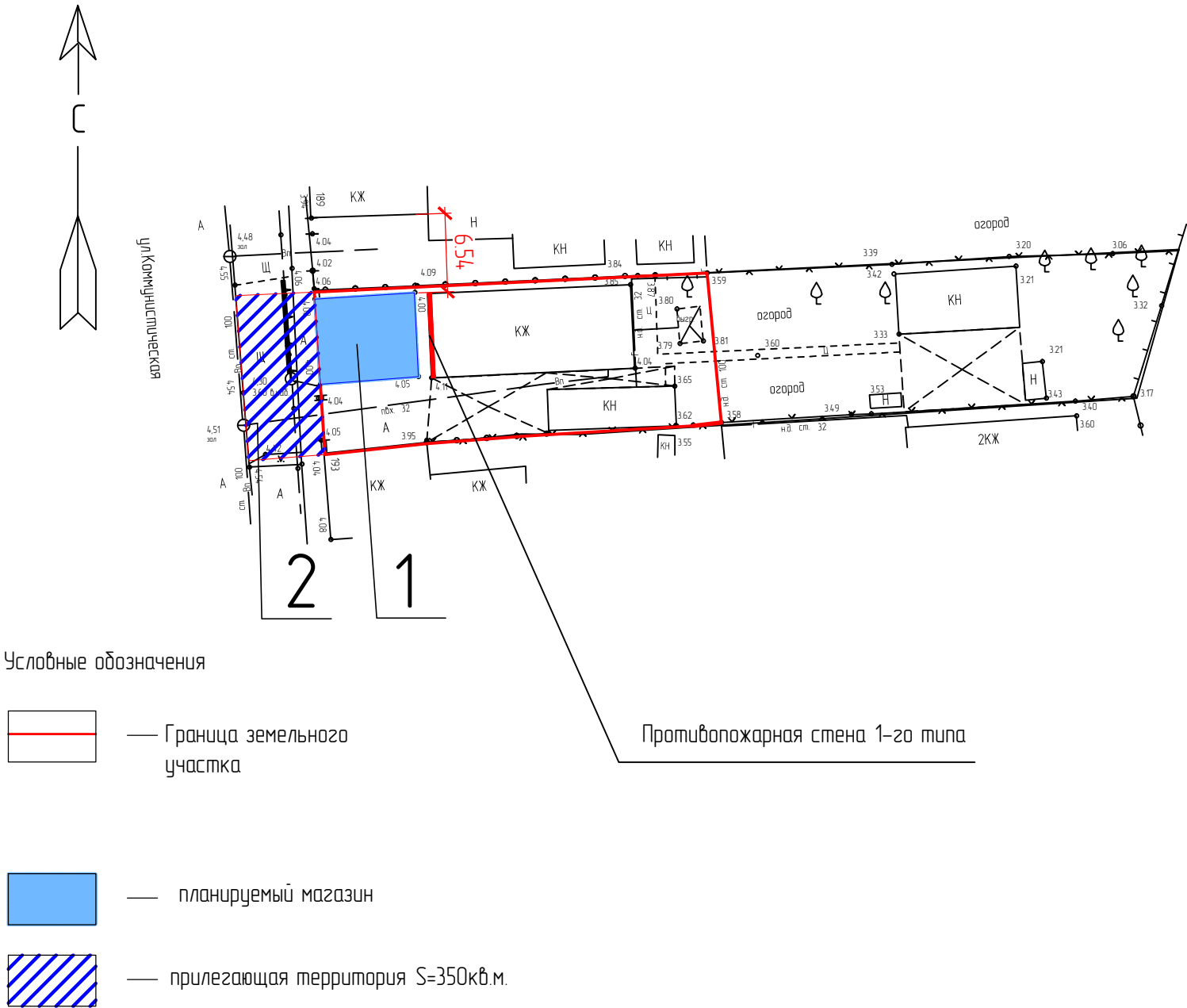
Месторасположение земельного участка  
по адресу: г.Батайск, ул. Коммунистическая, 191

Взам.инв. №	Месторасположение земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Коммунистическая, 191						
Подпись и дата							
Инв. № подл.						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			7



СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С ОБОЗНАЧЕНИЕМ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА (М 1:500)

Ситуационный план



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

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	место для размещения магазина	Проектируемое
2	место для размещения парковки	Проектируемое

						44-2021-ПЗУ-С
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191
Разработан	Букаев ДВ.					Стадия Лист Листов П 4
						Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта (М 1:500) Ситуационный план
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска