



группа компаний  
**АЗОВСТРОЙ**  
**ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»**

ИНН 6140010063, КПП 614001001, ОГРН 1186196057475  
346782, Ростовская область, г. Азов, ул. Пирогова, д. 11.

[www.azov-stroy.com](http://www.azov-stroy.com)

Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»  
СРО АС «ЮгСевКавПроект»

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-П-033-30092009 от 30.09.2009 г.

ОГРН 1096100000787 / ИНН 6163096540 Реестровый номер: 1012

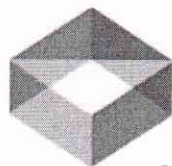
**Материалы по обоснованию  
возможности размещения здания магазина  
по адресу: Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

**Заказ № 2020-161-МО**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Азов  
2020 г.



группа компаний

# АЗОВСТРОЙ

## ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»

ИНН 6140010063, КПП 614001001, ОГРН 1186196057475  
346782, Ростовская область, г. Азов, ул. Пирогова, д. 11.

[www.azov-stroy.com](http://www.azov-stroy.com)

**Материалы по обоснованию  
возможности размещения здания магазина  
по адресу: Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

**Заказ № 2020-161-МО**

Директор



Рудаев Р.П.

г. Азов  
2020 г.

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





7.	Копии документов, указанных в исходных данных.	36
7.1.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Мироненко С.А. Общая долевая собственность: 1/4.	37
7.2.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Волкову Р.А. Общая долевая собственность: 1/4.	41
7.3.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Старых Д.А. Общая долевая собственность: 1/4.	45
7.4.	Выписка из ЕГРН от 25.11.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Демененко Ж.Е.. Общая долевая собственность: 1/4.	49
7.5.	Выписка из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «Город Батайск» №51.5.3-1.12/1969 от 24.08.2020г. (по отношению к земельному участку КН 61:46:0010308:849 по адресу: г.Батайск, ул. Грузинская, 183)	53
7.6.	Выписка из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «Город Батайск» №51.5.3-1.12/1970 от 24.08.2020г. (по отношению к земельному участку КН 61:46:0010308:847 по адресу: г.Батайск, ул. Грузинская, 185/ ул. Цимлянская, 39).	66
8.	Графические материалы	77

Объект	Марка	Лист	Наименование	стр.
1	2	3	4	5
2020-161	ПЗУ	1	Общие данные. Ситуационный план.	78
		2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	79

Взаменив. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

Изм.	Код уч.	Лист	Нодок.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

2020-161-МО.С

Лист



### 3. СПИСОК АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.

В разработке проекта принимали участие:

Директор

Рудаев Р.П.

Главный инженер проекта

Рудаев Р.П.

Архитектурно-строительная часть:

Инженер I категории

Анохина Н.Г.

Архитектор I категории

Брехова С.А.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2020-161-МО				

4. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

ТОМ I      Материалы по обоснованию.

Раздел 1.    Пояснительная записка.

Раздел 2.    Копии документов, указанных в исходных данных и условиях для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (Приложения).

Раздел 3.    Графические материалы: ПЗУ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
Изм.	Кодч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2020-161-МО			

## 5. ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта



Р.П. Рудаев

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист	
Изм.	Код уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2020-161-МО				



## 6. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2020-161-МО

Лист

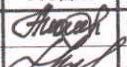
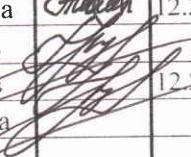
## 6.1. Общие сведения

6.1.1. Настоящие материалы подготовлены в целях обоснования возможности использования земельного участка с КН 61:46:0010308:3175, площадью 1146,0 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская, далее по тексту «Участок», для размещения и последующей эксплуатации здания магазина (условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7 «Продовольственные магазины», а также код 8 «Непродовольственные магазины»).

Размещаемый объект должен соответствовать установленным показателям градостроительного зонирования, линиям градостроительного регулирования, нормам планировки и застройки территорий.

6.1.2. Материалы обоснования выполнены в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ, далее по тексту «ГРК РФ»;
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- 3) Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года (в ред. ФЗ от 03.07.2016 N 301-ФЗ)
- 4) Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закон «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», утвержден Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521 (в ред. Постановление Правительства РФ от 07.12.2016г. №1307);
- 5) СП 42.13320.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820, с 01.07.2017 г. применяется с учетом положений Постановления Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521;
- 6) Приказ Минстроя РФ от № 776/пр от 11.2016 г. об утверждении СП 113.13330 «СНиП 21-02-99 Стоянки автомобильные»;
- 7) СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 г., утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 г. №798/пр;

						2020-161-МО			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию возможности размещения здания магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Анохина			12.20		П	1	28
ГИП		Рудаев					ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»		
Проверил		Рудаев			12.20				
Н.контр.		Брехова							





Город Батайск расположен в 10-ти км от областного центра – Ростов-на-Дону, в пойме реки Дон. На западе и юге граничит с Азовским и Кагальницким районами, на востоке с Аксайским районом, с севера граничит с г. Ростов-на-Дону.

Этажность существующих строений в пределах рассматриваемого квартала от одного до двух этажей с преимущественной застройкой индивидуальных жилых домов. Территория квартала благоустроена, дороги асфальтированы.

В этой части территории предусматривается преимущественно развитие малоэтажной застройки, в данное время застройка квартала не является плотной.

Природные условия:

Согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» район предполагаемого строительства имеет следующие параметры:

- климатический район - III В
- нормативный скоростной напор ветра на высоте 10м - 38 кг/м<sup>2</sup>
- преобладающее направление ветра - северо-восточное
- нормативный вес снегового покрова - 1,2 кПа
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0,9 м
- среднесуточная температура наиболее холодной 5-тидневки - минус 22 °С
- температура наружного воздуха для проектирования вентиляции:  
зимняя - минус 5 °С; летняя - +27 °С
- продолжительность отопительного сезона - 175 дней

Границы Городского округа «Город Батайск» установлены Законом Ростовской области от 27 декабря 2004 года №235-ЗС «Об установлении границ и наделении статусом городского округа муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями на 13.03.2017г.).

Административный центр Городского округа «Город Батайск» – г. Батайск.

Площадь Городского округа «Город Батайск» составляет 8013,81 га.

В состав Городского округа «Город Батайск» входит один населенный пункт: г. Батайск.

Территория Городского округа «Город Батайск» находится в III-В климатической зоны, недостаточного увлажнения, с резко выраженным континентальным климатом, который обусловлен влиянием полупустынных областей.

Местность подвержена сильным ветрам (преобладающими являются юго-восточный и восточный) и резким колебания температуры воздуха в течение года.

В связи с близостью Азовского моря осень здесь продолжительная и значительно теплее весны. В холодное время погода, в основном, определяется массами холодного континентального полярного воздуха, но одновременно с этим весьма часто наблюдаются теплые циклоны с Черного моря, в результате

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

чего снеговой покров колеблется под влиянием сильных устойчивых ветров и оттепелей с дождями.

Рисунок 1. Местоположение земельного участка (онлайн-сервис Google.Карты)



Рисунок 2. Местоположение земельного участка  
(онлайн-сервис Росреестр, режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рассматриваемый земельный участок в настоящее время свободен от застройки и зеленых насаждений.

Основная цель материалов обоснования заключается в том, чтобы получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка



(условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7 «Продовольственные магазины», а также код 8 «Непродовольственные магазины»).

Размещаемый объект должен соответствовать установленным показателям градостроительного зонирования, линиям градостроительного регулирования, нормам планировки и застройки.

#### 6.4. Сведения Генерального плана муниципального образования «Город Батайск».

Генеральный план согласно Градостроительному кодексу РФ, является одним из основных документов территориального планирования, определяющим в интересах государства и населения городского округа условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий населенных пунктов, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Согласно сведениям Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», муниципальный контракт №2036020770614101000100017111244 от 07.07.2020г., земельный участок располагается на территории жилой застройки, а указанный городской округ характеризуется следующими ключевыми факторами.

Рельеф и геология. Территория поймы, ограничивающая г. Батайск с севера и востока, характеризуется развитием рыхлых иловатых, слабо уплотненных песчаных, глиняных и песчано-глинистых отложений, залегающих на значительной глубине непосредственно под слоем пойменной террасы.

Свободный геологический разрез по территории Батайска, приуроченный ко второй террасе Дона, характеризуется уже принципиально иными условиями по сравнению с пойменной зоной. Здесь под почвенным слоем и до глубины 2,5-12,0м располагаются террасовые достаточно уплотненные лессовидные суглинки бурых окрасок. Далее идут песчаные, глинистые и песчано-глинистые отложения, которые на глубине 25-35метров от поверхности ложатся на размытые коренные породы, которые представлены здесь песками и глинами нижнего сармата.

В условиях г. Батайска основанием фундаментов сооружений являются лессовидные суглинки и песчано-глинистые перемежающиеся отложения в условиях близкого залегания грунтовых вод.

При нормальной глубине заложения фундаментов (1,5-2,0м) для подлежащей застройке части территории Батайска и особенно для северной части его западной половины основанием сооружений будут служить лессовидные суглинки.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Режим грунтовых вод г. Батайска определяется режимом реки Дон и состоит в тесной связи с количеством атмосферных осадков, в связи, с чем в обычные годы уровень воды в колодцах в весенний период поднимается на 1,0-1,5м, а в годы высоких паводков высота подъема увеличивается до 2,0-3,0м, благодаря чему в пределах рассматриваемого пункта грунтовые воды весной подходят близко к дневной поверхности и располагаются на глубинах от 0 до 3,0м.

Демография. Важнейшими социально-экономическими показателями формирования градостроительной системы любого уровня являются динамика численности населения. Наряду с природной, экономической и экологической составляющими они выступают в качестве основного фактора, влияющего на сбалансированное и устойчивое развитие территории Городского округа «Город Батайск».

Таблица 1. Динамика численности населения города Батайска

Численность населения						
1989	1996	2000	2005	2010	2015	2020
↘91 930	↗96 700	↘95 900	↗104 800	↗111 843	↗119 807	↗127 919

Экономический потенциал. Основной отраслью экономики Городского округа «Город Батайск» являются промышленные и строительные организации.

Промышленность г. Батайска является важной отраслью в экономике города, основу которой формируют предприятия обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды, производство общестроительных работ, деятельность сухопутного транспорта и торговля.

Ведущую роль в экономике города Батайска играют обрабатывающие производства, обеспечивающие 87,5% произведенной и отгруженной продукции города

Автотранспорт. Перечень автомобильных дорог общего пользования федерального, межмуниципального и регионального значений, расположенных на территории Городского округа «Город Батайск» согласно Постановлению Правительства РФ от 17.11.2010г. № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения» (с изменениями на 13 мая 2020 года), отражен в таблице 2 и таблице 3.

Таблица 2. Перечень федеральных автомобильных дорог Городского округа «Город Батайск»

Наименование автомобильной дороги	Протяженность по территории, км	Идентификационный номер	Значение
М4 «Дон» Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск	5,48	00 ОП ФЗ М-4	федеральное

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Таблица 3. Перечень межмуниципальных и региональных автомобильных дорог Городского округа «Город Батайск»

Наименование автомобильной дороги	Протяженность по территории, км	Идентификационный номер	Значение
Автодорога «Южный подъезд к г. Батайску»	24,62	60 ОП РЗ 60К -58	региональное
Автодорога «Северный подъезд к г. Батайску»		60 ОП МЗ 60Н-59	региональное

Железнодорожный транспорт. Батайск - узловая железнодорожная станция Ростовского региона Северо-Кавказской железной дороги, находящаяся в городе Батайске Ростовской области. По основному характеру работы является сортировочной, по объёму работы отнесена к внеклассной. К станции примыкают железнодорожные пути некоторых промышленных предприятий города.

Станция Батайск – крупнейшая на юге России, работает как пассажирская и как сортировочная. Имеется развитый комплекс станционных сооружений и локомотивное депо подразделяющееся на депо – Север и депо – Юг.

Здание пассажирского вокзала расположено рядом с путями главного пассажирского парка, со стороны основной части города. Рядом с перроном вокзала располагается административно-бытовой корпус станции Батайск.

Воздушный транспорт. Батайск — военный аэродром регионального значения в Ростовской области, расположенный на юго-восточной окраине г.Батайска, в 12 км от Ростова-на-Дону.

В 2008-2011 годах территория аэродрома рассматривалась как одна из трёх возможных площадок для переноса международного аэропорта Ростова-на-Дону.

Согласно положениям Генерального плана Муниципального образования «Город Батайск», его разработка направлена на определение назначения его территорий в совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов. Стратегическая цель генерального плана городского округа – обеспечение устойчивого развития территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений.

Целью разработки проекта генерального плана муниципального образования «Город Батайск» являлось установление требований и ограничений по использованию территории городского округа для осуществления градостроительной деятельности и обеспечения устойчивого развития территорий при помощи комплексного решения вопросов территориального планирования, в целях планирования размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		





актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Рисунок 3. Выкопировка из Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Батайск»



Согласно п. 1 ст. 1 Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Батайск» (в ред. Решения Батайской городской Думы № 358 от 27.08.2009 года), «Применение градостроительных регламентов» решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Город Батайск» принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под

							2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			





Таблица 4. Условно разрешенные виды использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа Ж.2

1	гаражи
2	отделения связи
3	отделения банков
4	административно-управленческие здания
5	амбулаторно-поликлинические учреждения
6	аптеки
7	<b>продовольственные магазины</b>
8	<b>непродовольственные магазины</b>
9	продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому
10	непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому
11	многоквартирные дома не выше 3-х этажей
12	рынки
13	предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты)
14	предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)
15	опорные пункты охраны порядка
16	жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
17	культовые сооружения
18	автозаправочные станции, объекты автосервиса
19	сооружения связи, радиовещания и телевидения
20	ветлечебницы, ветлаборатории
21	площадки для выгула собак
22	торговые павильоны
23	гостиницы, мотели (решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147)
24	офисы, конторы, организации различных форм собственности; (Решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147)
25	открытые спортивно-физкультурные сооружения; (Решение Батайской городской Думы от 29.05. 2013 г. № 258)
26	жилые дома блокированной застройки (Решение Батайской городской Думы от 28.11.2013г. №281)
27	общественное управление (Решение Батайской городской Думы от 25.10.2017 г. №220)

Таким образом, Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Батайск» предусматривают размещение **магазинов** кодами 7 и 8, где предполагают размещение продовольственных и непродовольственных магазинов, что полностью удовлетворяет последующему размещению магазина и не противоречит действующим градостроительным регламентам муниципального образования.

Следовательно, размещение здания магазина в указанной территориальной зоне возможно путем проведения публичных слушаний.



Согласно п. 1 ст. 39 ГРК РФ, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

На основании п. 2 ст. 39 ГРК РФ, проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГРК РФ, с учетом положений настоящей статьи.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

В соответствии с п. 10 ст. 39 ГРК РФ, расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

#### **6.7. Предельные параметры разрешенного строительства.**

В соответствии с п. 1 ст. 38 ГРК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Наряду с вышеуказанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата		

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		





- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.

Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - не нормируется;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - не нормируется;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется. (п. 9 введен решением Батайской городской Думы от 29 марта 2017г. №175)

Рассмотрим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применимо к Участку и планируемому к размещению зданию магазина.

Здание магазина будет представлять собой одноэтажное здание прямоугольной формы без подвала, со следующими основными технико-экономическими показателями:

Площадь застройки – 751,3 кв.м.

Общая площадь – будет уточнена проектом<sup>1</sup> кв.м.

Этажность – 1 эт.

Процент застройки земельного участка – 65,6 %.

<sup>1</sup> Показатель, который может быть уточнён в процессе проектирования

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Вход для посетителей предполагается осуществлять с ул. Грузинской муниципального образования «Город Батайск», где ширина фасада составляет 35 метров.

Согласно данным публичной кадастровой карты, участок, предложенный для проектирования граничит:

- с запада - с территорией общего пользования, границы которой не уточнены, на которой на расстоянии 6,0 м от стены проектируемого здания магазина, располагается некапитальный магазин, площадью застройки 14,5 кв.м.

- с севера - с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010308:851, предназначенном для эксплуатации индивидуального жилого дома.

- с юга - с территорией общего пользования по ул. Цимлянской, автомобильной дорогой местного значения.

- с востока - с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010308:75, предназначенном для эксплуатации индивидуального жилого дома.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов, предлагаемое к размещению здания магазина не противоречит указанным нормам.

На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

#### **6.9. Расчет нормативных планировочных показателей.**

Согласно СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.7.1 «Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 настоящих норм, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 настоящего свода правил.

В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



### 6.11. Санитарно-гигиенические характеристики.

Проектируемое здание магазина не нарушает нормативных требований по инсоляции смежных территорий в виду отсутствия них застройки.

Предусмотрены мероприятия, направленные на повышение санитарного состояния территории:

1. Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния участка, в том числе:

- вертикальная планировка;
- организация водостоков;

2. Агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

### 6.12. Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта.

Здание магазина расположено на перекрестке ул. Грузинской и ул. Цимлянской, имеет доступные и безопасные транспортные связи, а также подъезд для пожарной техники с необходимой шириной дорожного полотна, а также возможен объезд здания по периметру.

Погрузочно-разгрузочные площадки выполнены с учетом требований Постановления Минтруда РФ от 12.05.2003 № 28 «Об утверждении Межотраслевых правил по охране труда на автомобильном транспорте», ГОСТ 12.3.009, ГОСТ 12.3.020, ГОСТ 12.4.026, Межотраслевых правил по охране труда при погрузочно-разгрузочных работах и размещении грузов, Межотраслевых правил по охране труда при эксплуатации промышленного транспорта (напольный безрельсовый колесный транспорт).

На основании п. 2.2 СП 2.3.6.1066-01 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов» предусмотрено, что деятельность организаций торговли не должна ухудшать условия проживания и отдыха людей в жилых зданиях. Несмотря на тот факт, что вокруг отсутствуют такие здания, разгрузка товаров все равно будет производиться без нарушений допустимого уровня шума.

### 6.13. Инженерное обеспечение размещаемого объекта.

Инженерное обеспечение размещаемого объекта будет осуществляться от существующих сетей согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций.

Нагрузки по водоснабжению, канализации, теплоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, телефонизации будут определены расчетом.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		





### 6.13.2. Электроснабжение.

Электроснабжением населения, предприятий и организаций на территории города Батайска занимается ОАО «Донэнерго» филиал Батайских межрайонных электрических сетей.

Протяженность воздушных линий в городе составляет 540 км, протяженность кабельных линий – 156 км, мощность трансформаторных подстанций – 127786 кВт, коэффициент загрузки – 0,74.

Возможность подключения к сетям электроснабжения имеется, подключение выполнить в соответствии с требованиями технических условий для присоединения к электрическим сетям, предоставленных ресурсоснабжающей организацией.

По степени надёжности электроснабжения проектируемый объект II (рабочее освещение в здании) и III (электроприемники систем вентиляции и кондиционирования, компьютеры и т.п.) категории.

Электроснабжение предусмотрено на напряжении 220В от элементов распределительных сетей на основании технических условий соответствующей службы. Потребляемая расчётная мощность здания определяется по удельным нагрузкам по расчёту на стадии «РП».

### 6.13.3. Телефонная связь.

На территории Муниципального образования «Город Батайск» услуги проводной телефонной связи осуществляет Ростовский филиал ОАО «Ростелеком». На территории городского округа функционирует 4 автоматических телефонных станций. Станции имеют выход на междугородние и международные линии ОАО «Ростелеком».

Сотовая связь на территории Городского округа «Город Батайск» представлена ве-душими российскими операторами сотовой связи, такими как: «Билайн», «МТС» «Мега-фон» «Tele-2».

Телефонизация объекта будет выполнена в соответствии с техническими условиями, выданными данной организацией, после получения разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства — здания магазина.

### 6.13.4. Радиофикация / Радиовещание.

Для передачи трансляций используются воздушные проводные сети, размещенные на опорах линий электропередач и радиостойках на кровлях зданий и сооружений. В последние годы наблюдается постоянное сокращение абонентской базы проводного вещания. Это вызвано развитием эфирного вещания, прежде всего в диапазонах УКВ и FM.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		





конструкциям. Наружные стены Объекта выполняются из газоблока 250мм, с облицовкой кирпичом в  $\frac{1}{2}$  кладки<sup>3</sup>.

Из общего объема первого этажа осуществляется выход непосредственно наружу через два эвакуационных выхода.

Степень огнестойкости здания – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1.

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

Уровень ответственности здания - нормальный.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола торгового зала магазина.

Основным мероприятием, направленным на предотвращение распространения пожара является устройство противопожарных преград, а также обеспечение необходимой огнестойкости и пожарной безопасности строительных конструкций.

В местах сопряжения противопожарных преград с ограждающими конструкциями здания следует предусматривать мероприятия, обеспечивающие нераспространение пожара, минуя эти преграды.

Узлы пересечения инженерными коммуникациями конструкций с нормируемой огнестойкостью должны быть с пределами огнестойкости, равными пределам огнестойкости пересекаемых конструкций.

Безопасность людей достигается путем обеспечения своевременной эвакуации людей всех возрастных категорий в случае пожара по эвакуационным путям наружу через эвакуационные выходы, отвечающие требованиям действующих норм.

Высота эвакуационных путей в свету должна быть не менее 2 м, высота дверных проемов – не менее 1,9 м.

Двери эвакуационных выходов должны открываться по направлению выхода из здания. Освещение эвакуационных путей должно соответствовать требованиям СП 52.13330.2011.

Объект должен быть оборудован комплексом систем противопожарной защиты, включающим: пожарную сигнализацию, систему оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, наружное и внутреннее противопожарное водоснабжение, аварийное освещение.

Световые оповещатели «Выход» следует устанавливать над эвакуационными выходами непосредственно наружу.

В противопожарной защите Объекта должны применяться конструкции, материалы, оборудование, системы и другие средства, обеспечивающие надлежащий уровень защиты и надежности.

<sup>3</sup> Параметры могут быть уточнены в процессе проектирования.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата		



также для беспрепятственного пользования железнодорожным, воздушным, водным, междугородным автомобильным транспортом и всеми видами городского и пригородного пассажирского транспорта, средствами связи и информации (включая средства, обеспечивающие дублирование звуковыми сигналами световых сигналов светофоров и устройств, регулирующих движение пешеходов через транспортные коммуникации).

Государство гарантирует инвалиду право на получение необходимой информации и беспрепятственный доступ к ней, в том числе с использованием специальных, адаптированных носителей.

Реализация основных направлений реабилитации инвалидов предусматривает также обеспечение инвалидов и членов их семей информацией по вопросам реабилитации инвалидов, в том числе об объектах социальной инфраструктуры и оказываемых ими услугах (с учетом требований доступности объектов и услуг для граждан с различными видами нарушений функций и ограничений жизнедеятельности).

Согласно Конвенции "О правах инвалидов" (ООН, 2006, ратифицирована Российской Федерацией 03.05.2012) для обеспечения инвалидам наравне с другими гражданами доступа к физическому окружению (зданиям и сооружениям), транспорту, информации и связи, а также к другим объектам и услугам, должен реализовываться комплекс мер, включая: выявление и устранение препятствий и барьеров, мешающих доступности, которые, в частности, распространяются на здания, дороги, транспорт и другие объекты, в том числе школы, жилые дома, медицинские учреждения и рабочие места, а также на информационные, коммуникационные и другие службы, включая электронные и экстренные службы.

В соответствии с целями и задачами государственной программы Российской Федерации «Доступная среда», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.12.2015 № 1297 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011 - 2020 годы», предусмотрено формирование условий беспрепятственного доступа к приоритетным объектам и услугам в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения (как через оценку состояния их доступности, так и через реализацию системных мер, направленных на повышение доступности - адаптацию); а также совершенствование механизма предоставления услуг в сфере реабилитации.

Данный раздел проектной документации будет выполнен в соответствии с положениями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», соответствующих разделов других нормативов в части обеспечения доступной и безопасной среды проживания для маломобильных групп населения (МГН).

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		





### 6.17. Заключение.

Таким образом, размещение на земельном участке с КН 61:46:0010308:3175, площадью 1146,0 кв.м., по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская, здания магазина (условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7 «Продовольственные магазины», а так же код 8 «Непродовольственные магазины»), является возможным, и в целом направлено на реализацию основных положений Генерального плана Муниципального образования «Город Батайск», а так же в полном объеме соответствует требованиям действующего законодательства, и технических регламентов, выполняется с учетом требований «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» и «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», а также иных указанных выше нормативно-правовых документов.

						2020-161-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

**7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УКАЗАННЫХ В ИСХОДНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ОБЪЕКТ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ПРИЛОЖЕНИЯ):**

[illegible]



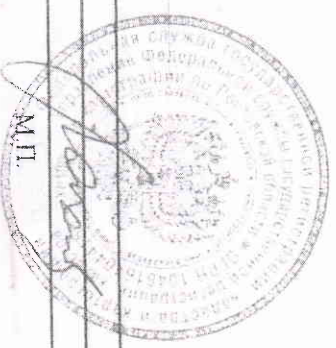
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
25 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:	61:46:0010308.3175		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0010308		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Пимленская		
Площадь, м2:	1146 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	2527342.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации индивидуального жилого дома, для индивидуальной жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сечина Ирина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Мироненко Сергей Александрович		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	61:46:0010308:3175		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мироненко Сергей Александрович, 03.12.1985, с.Новотропичское Азовского р-на Ростовской области, Российская Федерация, СНИЛС 129-190-744 71 Паспорт гражданина РФ серия 6012 №113801, выдан 28.12.2011, ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ АЗОВЕ Ростовская обл, г.Ростов-на-Дону, р-н. Ворошиловский, пер. Островского, д. 1а, кв. 195
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 61:46:0010308:3175-61/847/2020-2 25.11.2020 13:48:31
3	Документы-основания	3.1	договор купли-продажи, Выдан 15.02.2020  Соглашение об определении (перераспределении) долей в праве общей долевой собственности, № 6/н, Выдан 05.11.2020  Договор купли-продажи, Выдан 27.05.2020 Документ нотариально удостоверен: 27.05.2020 Резник Лариса Андреевна, нотариус Батайского нотариального округа Ростовской области 61/134-н/61-2020-1-894
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Волков Роман Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Старуха Дмитрий Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Демененко Жанна Евгеньевна

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
		
	М.П.	



## Земельный участок

Вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

25 ноября 2020г.

Кадастровый номер:

61:46:0010308:3175

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

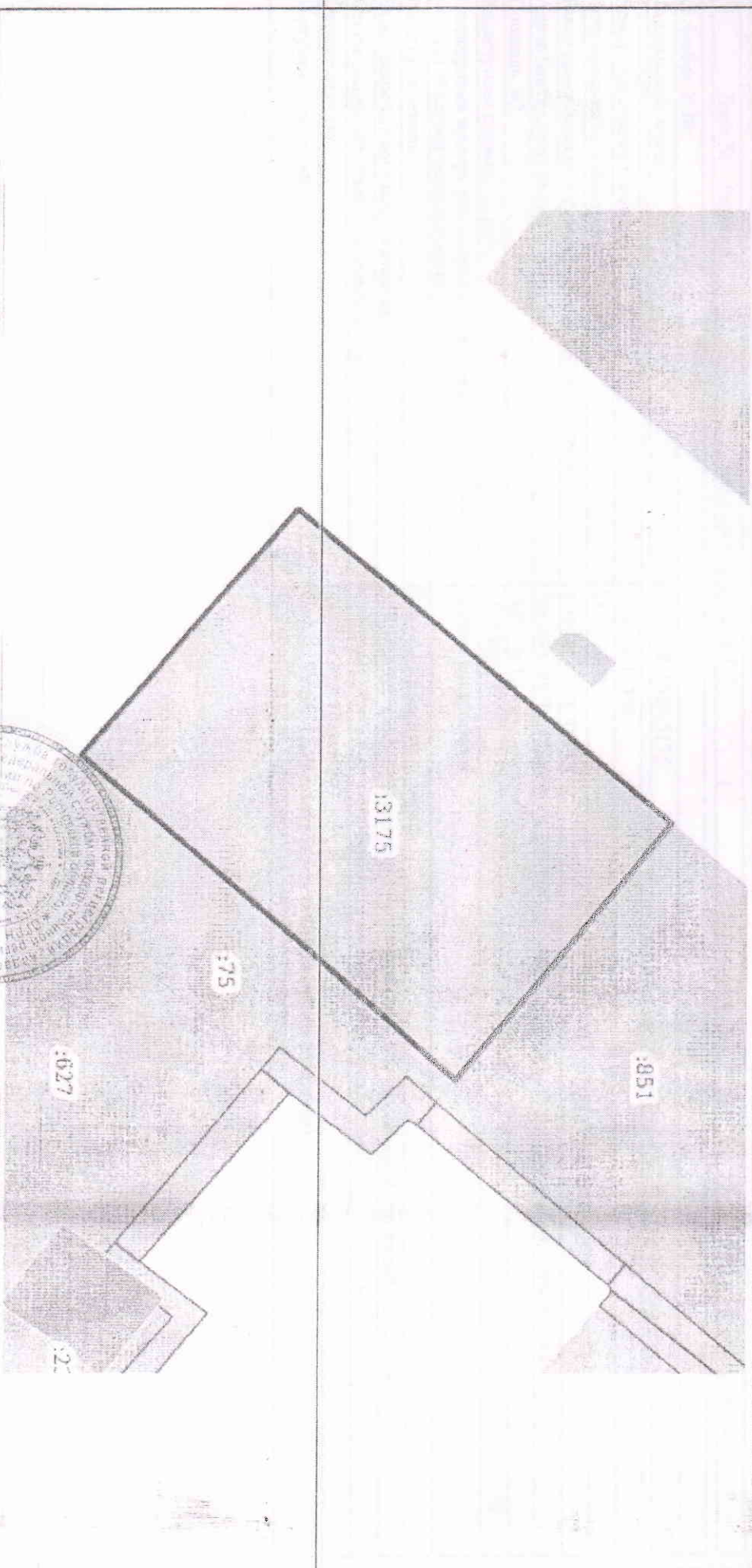
М.П.



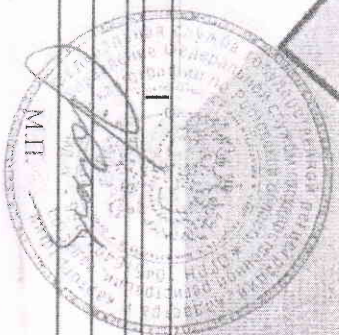
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
25 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		61:46:0010308:3175	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



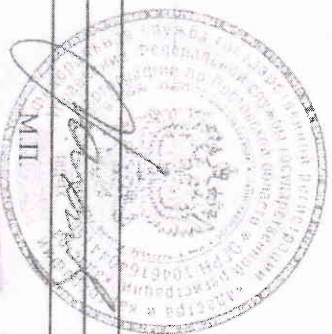
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	61:46:0010308:3175		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0010308		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Пимлянская		
Площадь, м2:	1146 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	2527342,56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации индивидуального жилого дома, для индивидуальной жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сечина Ирина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Волков Роман Александрович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
25 ноября 2020г.			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	61:46:0010308:3175		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Волков Роман Александрович, 09.05.1979, г. Данилов Ярославской области, Российская Федерация, СНИЛС 116-620-612 26 Паспорт гражданина РФ серия 6002 №759556, выдан 23.07.2002, ОВД Железнодорожного района г.р. Ростова-на-Дону 344033, Ростовская обл, г. Ростов-на-Дону, р-н. Ворошиловский, ул. Магнитогорская, д. 23
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 61:46:0010308:3175-61/847/2020-4 25.11.2020 13:48:31
3	Документы-основания	3.1	договор купли-продажи, Выдан 15.02.2020
			Соглашение об определении (перераспределении) долей в праве общей долевой собственности, № 6/н, Выдан 05.11.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Договор купли-продажи, Выдан 27.05.2020 Документ нотариально удостоверен: 27.05.2020 Резник Лариса Андреевна, нотариус Батайского нотариального округа Ростовской области 61/134-н/61-2020-1-894
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Старых Дмитрий Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Мирошенко Сергей Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Демененко Жанна Евгеньевна

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
		



Земельный участок

Вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

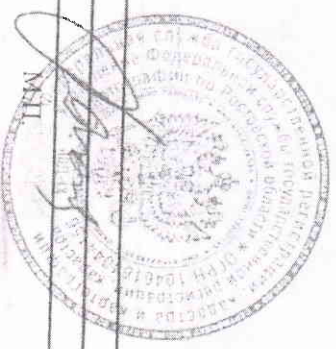
25 ноября 2020г.

Кадастровый номер:

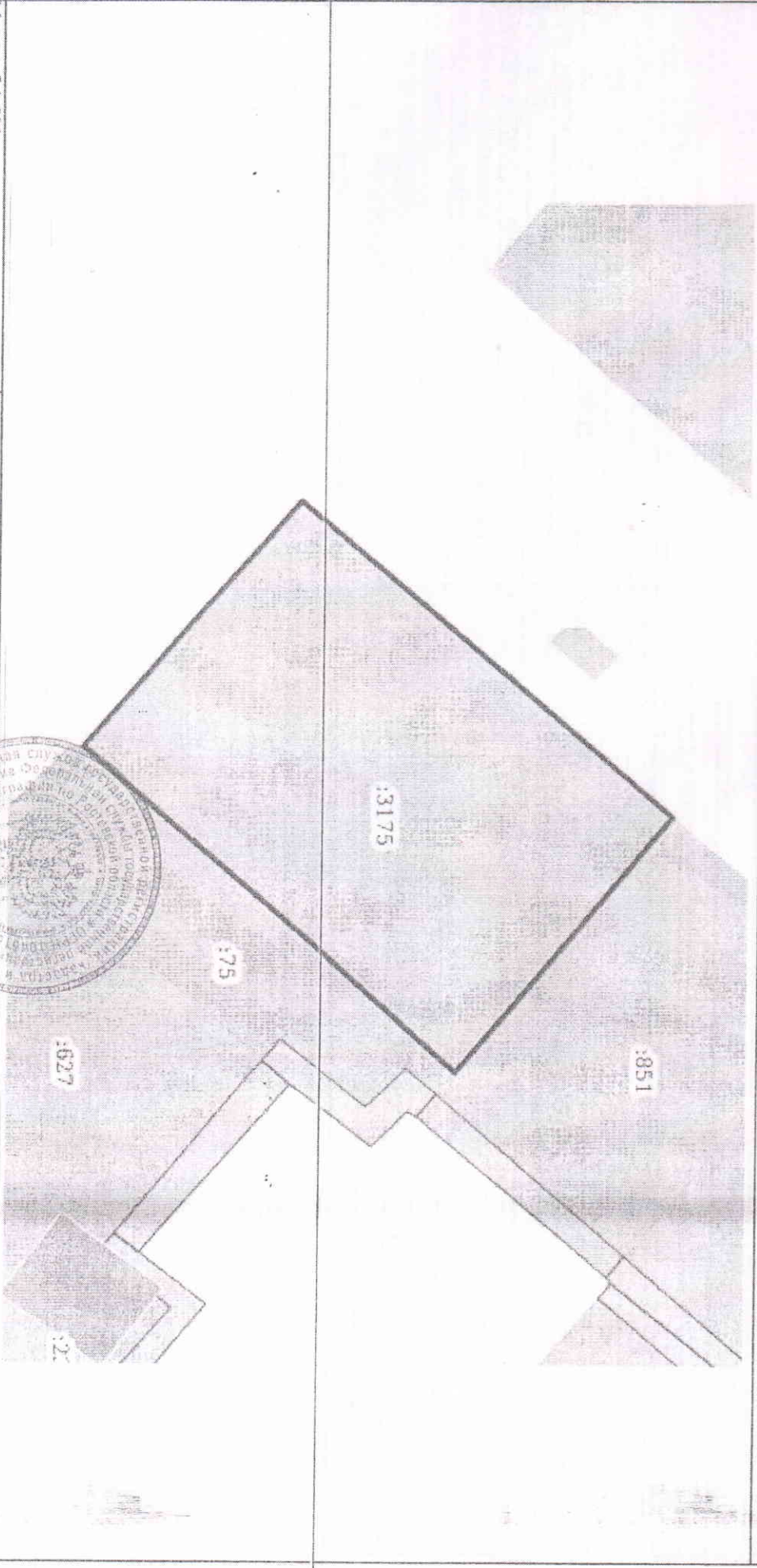
61:46:0010308:3175

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

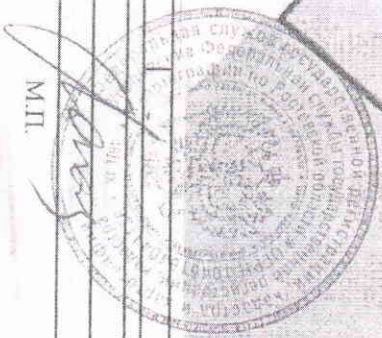
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------



Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
25 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		61:46:0010308:3175	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

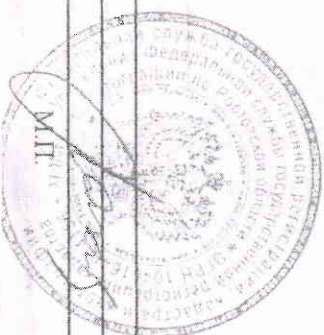
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	61:46:0010308:3175		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0010308		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская		
Площадь, м2:	1146 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	2527342.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации индивидуального жилого дома, для индивидуальной жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сечина Ирина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Старых Дмитрий Александрович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

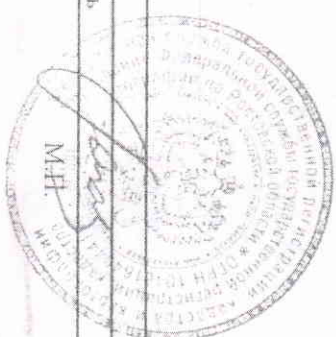
25 ноября 2020г.

Кадастровый номер:

61:46:0010308:3175

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Старых Дмитрий Александрович, 14.07.1984, с. Родионово-Несветайская Родионово-Несветайского р-на Ростовской обл., Российская Федерация, СНИЛС 070-616-445 45 Паспорт гражданина РФ серии 6015 №806142, выдан 07.08.2015, ТП в Слободе Родионово-Несветайская МО УФМС России по Ростовской области в поселке Матвеев Курган 346580, Ростовская обл., р-н. Родионово-Несветайский, сл. Родионово-Несветайская, ул. Энгельса, д. 9
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 61:46:0010308:3175-61/847/2020-3 25.11.2020 13:48:31
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, Выдан 15.02.2020 Соглашение об определении (перераспределении) долей в праве общей долевой собственности, № б/н, Выдан 05.11.2020 Договор купли-продажи, Выдан 27.05.2020 Документ нотариально удостоверен: 27.05.2020 Резник Лариса Андреевна, нотариус Батайского нотариального округа Ростовской области 61/134-н/61-2020-1-894
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Войков Роман Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Мироненко Сергей Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Демененко Жанна Евгеньевна

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
		



25 ноября 2020г.

Кадастровый номер:

61:46:0010308:3175

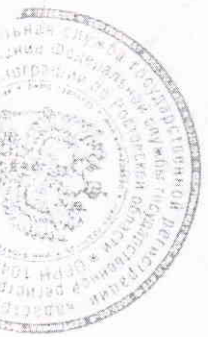
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСЬ

И П

Инициалы, фамилия



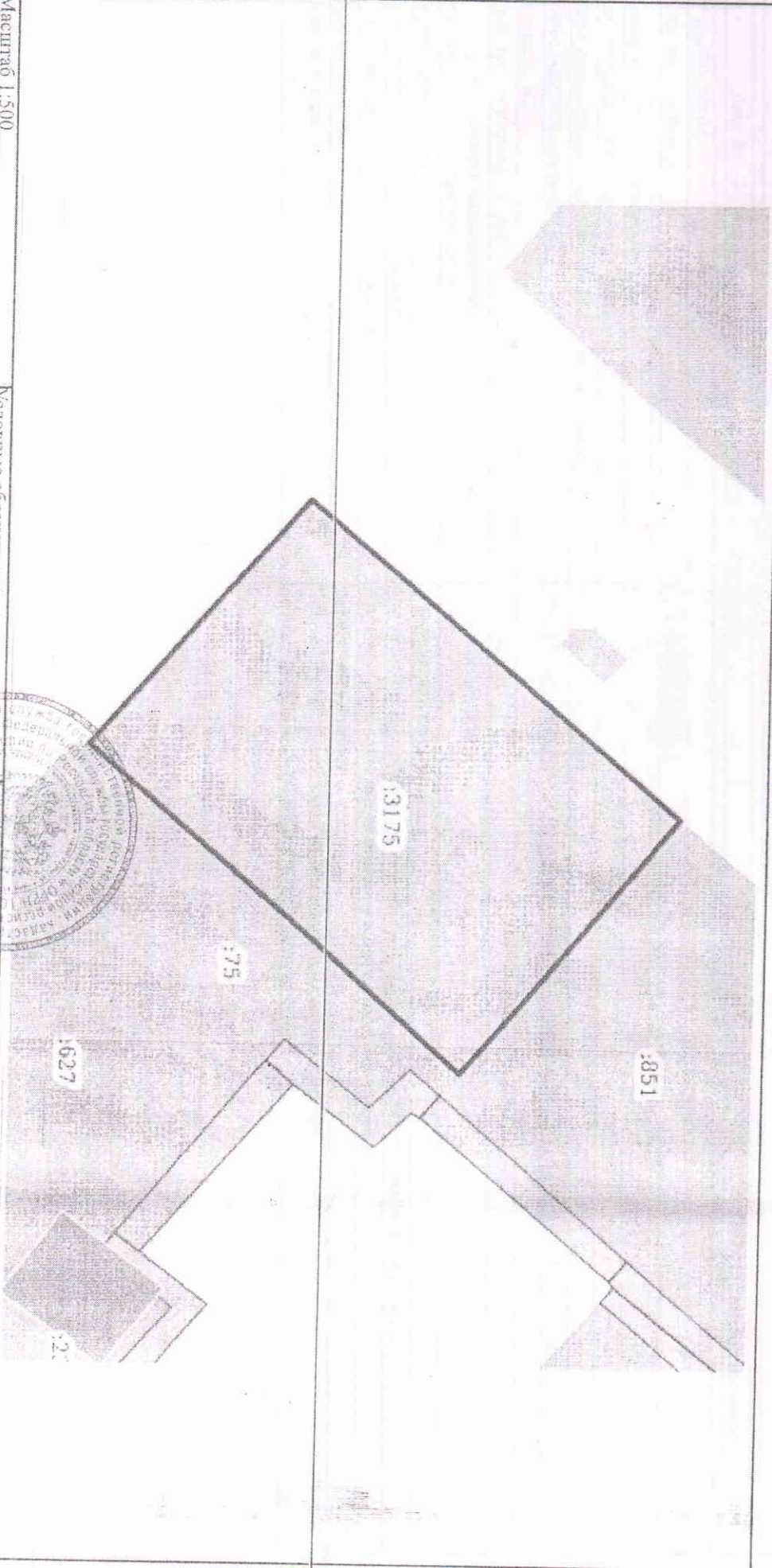


Раздел 3 Лист 4

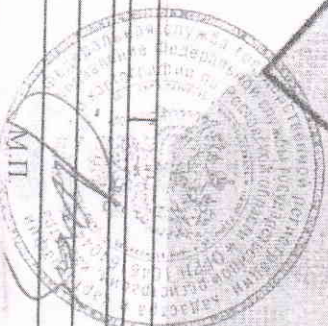
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
25 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		61:46:0010308:3175	
План (чертеж, схема) земельного участка			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



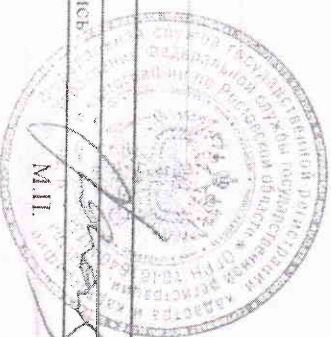


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			Раздел I Лист 1
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	61:46:0010308:3175		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0010308		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Пимлинская		
Площадь, м2:	1146 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	2527342.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации индивидуального жилого дома, для индивидуальной жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сечина Ирина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Демененко Жанна Евгеньевна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

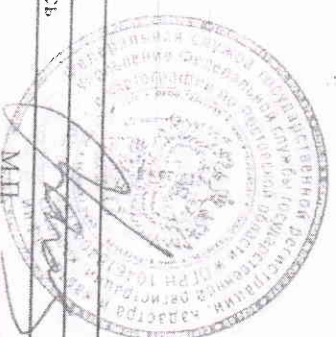


Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
25 ноября 2020г.			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		61:46:0010308:3175	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Демененко Жанна Евгеньевна, 06.03.1969, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 055-388-949 07 паспорт гражданина Российской Федерации серия 60 13 №497005, выдан 25.03.2014, Отдел УФМС России по Ростовской области в Пролетарском районе г. Ростова-на-Дону notat_gelznik@mail.ru, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, р-н. Пролетарский, ул. Набандяна, д. 29
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 61:46:0010308:3175-61/847/2020-1 25.11.2020 13:48:31
3	Документы-основания	3.1	договор купли-продажи, Выдан 15.02.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрировано		Соглашение об определении (перераспределении) долей в праве общей долевой собственности, № б/н, Выдан 05.11.2020 Договор купли-продажи, Выдан 27.05.2020 Документ нотариально удостоверен: 27.05.2020 Резник Лариса Андреевна, нотариус Батайского нотариального округа Ростовской области 61/134-н/61-2020-1-894
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Выдан Роман Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Старых Дмитрий Александрович
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Мироненко Сергей Александрович

Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
		М.П.





## Земельный участок

## Вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

25 ноября 2020г.

Кадастровый номер:

61:46:0010308:3175

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Полное наименование должности

Подпись

Инициалы, фамилия

М.П.





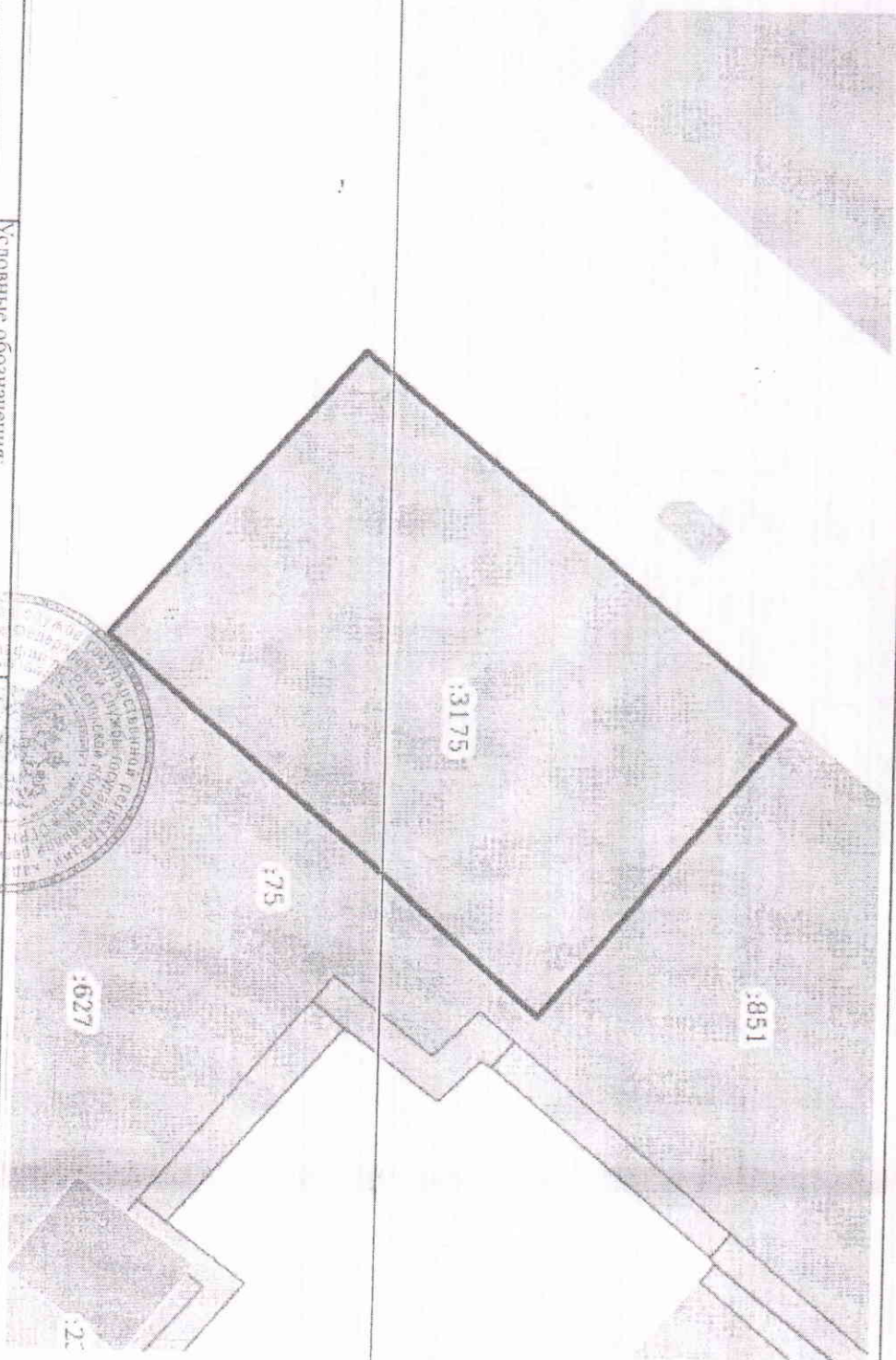
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
25 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		61:46:0010308:3175	

План (чертеж, схема) земельного участка



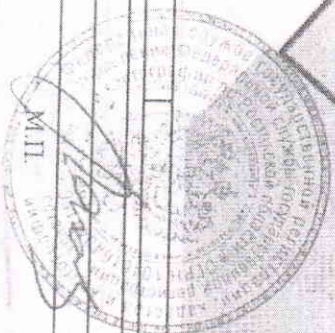
Масштаб 1:500

Условные обозначения:

Полное наименование должности

Подпись

Инициалы, фамилия





**Управление  
по архитектуре  
и градостроительству  
города Батайска**

(УАиГ города Батайска)

ул. Ворошилова, 189  
г. Батайск, 346880  
тел./факс: (86354) 6-78-36

гр. Сечину А.А.  
г. Азов, ул. Мира, 3, кв. 15

24.08.2020 № 51.5.3-1.12/1988  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Рассмотрев Ваше обращение о предоставлении сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, поступившее в Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска 20.08.2020, № 51.5.3-1.11/857, сообщаяю.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 №358 ( в ред. Решения Батайской городской Думы от 29.04.2020 №67) , земельный участок по адресу: г. Батайск, ул.Грузинская, 183, с КН 61:46:0010308:849, расположен в территориальной зоне **Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа"**.

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. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий	Не устанавливается



Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	
3.2.1	Дома социального обслуживания	Дома престарелых, дома ребенка, детские дома	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Пункты ночлега для бездомных граждан	Хозяйственные постройки
3.2.4	Общежития	Здания общежитий	Беседки, сооружения для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Здания и спортивные сооружения хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных организаций	Здания и спортивные сооружения, хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования (художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации,	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры



Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Детские спортивные и спортивно-игровые площадки	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок)	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	
3.2.1	Дома социального обслуживания	Дома престарелых, дома ребенка, детские дома	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Пункты ночлега для бездомных граждан	Хозяйственные постройки
3.2.4	Общежития	Здания общежитий	Беседки, сооружения для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Здания и спортивные сооружения хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных организаций	Здания и спортивные сооружения, хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования (художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации,	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Детские спортивные и спортивно-игровые площадки	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок)	Не устанавливается



Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливается

3. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома высотой до 3-х этажей	Беседки, веранды, сооружения для занятий физкультурой и спортом, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			инфраструктуры
2.3	Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки этажностью не выше трех этажей	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
2.7.1	Хранение автотранспорта	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей	Не устанавливается
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливается
3.2.3	Оказание услуг связи	Здания, предназначенные для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Гаражи служебного автотранспорта
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки	Не устанавливается
		Объекты по оказанию бытовых услуг населению и (или) организациям (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские)	
		Прачечные	Не устанавливается
		Бани и сауны	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.7.2	Религиозное управление и образование	Дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы	Хозяйственные постройки, гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.8.1	Государственное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, организаций, оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
4.1	Деловое управление	Офисы площадью не более 300 кв.м.	Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.5	Банковская и страховая деятельность	Объекты для размещения банков, отделений банков, офисов страховщиков площадью не более 300 кв.м.	Не устанавливается
4.6	Общественное питание	Предприятия общественного питания всех типов	Не устанавливается
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные



Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			объекты инженерной инфраструктуры
4.4	Магазины	Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала до 1500 кв.м.	Не устанавливается
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Здания автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливается
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Здания мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Хозяйственные и складские постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.3	Рынки	Сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Гаражи и (или) гостевые автостоянки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливается
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Теннисные корты	Не устанавливается
6.8	Связь	Объекты капитального строительства, обеспечивающие радиовещание, телевидение, связь внегородского значения	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		(воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания)	объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
7.2	Автомобильный транспорт	Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 48 и 49 настоящих Правил.

5. Для зоны Ж.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1, 2.3	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	3,5***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 ****
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате- льным видам разрешён- ного использова ния	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.1.1, 2.3,	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений)	60,0



№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	3
		прочие	не подлежит установлению
5.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
5.2	минимальный процент озеленения	3.5.1(кроме объектов дошкольного образования) 5.1.3, 5.1.4	40,0
		2.1, 2.3	25,0
		2.1.1	в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил
		3.5.1 (объекты дошкольного образования)	50,0
		3.2.1	60,0
		3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.8.1, 4.7	15,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

\* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

При формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях - площадь не регламентируется.

**\*\***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м.

**\*\*\***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра. В случае, если образуемый участок примыкает к существующему земельному участку и граница такого участка находится на расстоянии менее 1 метра от стены расположенного на нем жилого дома - 4,5 м. При этом длина такого земельного участка не должна быть более 50 метров.

**\*\*\*\***В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

6. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 24 Правил.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 24 Правил.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»)

Начальник Управления по архитектуре  
и градостроительству  
города Батайска - главный архитектор



В.Н.Кузьменко



**Управление  
по архитектуре  
и градостроительству  
города Батайска**  
(УАиГ города Батайска)

ул. Ворошилова, 189  
г. Батайск, 346880  
тел./факс: (86354) 6-78-36

гр. Сечину А.А.  
г.Азов, ул.Мира, 3, кв.15

20.08.2020 № 51.5.3-1.11/858  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Рассмотрев Ваше обращение о предоставлении сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, поступившее в Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска 20.08.2020, № 51.5.3-1.11/858, сообщаяю.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 №358 ( в ред. Решения Батайской городской Думы от 29.04.2020 №67) , земельный участок по адресу: г. Батайск, ул.Грузинская, 185/ул.Цимлянская, 39, с КН 61:46:0010308:847, расположен в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа".

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. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий	Не устанавливается



Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	
3.2.1	Дома социального обслуживания	Дома престарелых, дома ребенка, детские дома	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Пункты ночлега для бездомных граждан	Хозяйственные постройки
3.2.4	Общежития	Здания общежитий	Беседки, сооружения для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Здания и спортивные сооружения хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных организаций	Здания и спортивные сооружения, хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования (художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации,	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Детские спортивные и спортивно-игровые площадки	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок)	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливается

3. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома высотой до 3-х этажей	Беседки, веранды, сооружения для занятий физкультурой и спортом, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной



Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			инфраструктуры
2.3	Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки этажностью не выше трех этажей	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
2.7.1	Хранение автотранспорта	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей	Не устанавливается
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливается
3.2.3	Оказание услуг связи	Здания, предназначенные для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Гаражи служебного автотранспорта
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки	Не устанавливается
		Объекты по оказанию бытовых услуг населению и (или) организациям (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские)	
		Прачечные	Не устанавливается
		Бани и сауны	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.7.2	Религиозное управление и образование	Дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы	Хозяйственные постройки, гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.8.1	Государственное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, организаций, оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
4.1	Деловое управление	Офисы площадью не более 300 кв.м.	Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.5	Банковская и страховая деятельность	Объекты для размещения банков, отделений банков, офисов страховщиков площадью не более 300 кв.м.	Не устанавливается
4.6	Общественное питание	Предприятия общественного питания всех типов	Не устанавливается
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
			объекты инженерной инфраструктуры
4.4	Магазины	Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала до 1500 кв.м.	Не устанавливается
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Здания автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливается
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Здания мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Хозяйственные и складские постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.3	Рынки	Сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Гаражи и (или) гостевые автостоянки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливается
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Теннисные корты	Не устанавливается
6.8	Связь	Объекты капитального строительства, обеспечивающие радиовещание, телевидение, связь внегородского значения	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные



Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		(воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания)	объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий
7.2	Автомобильный транспорт	Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 48 и 49 настоящих Правил.

5. Для зоны Ж.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1, 2.3	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	3,5***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 ****
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате- льным видам разрешён- ного использова ния	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.1.1, 2.3,	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений)	60,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	3
		прочие	не подлежит установлению
5.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
5.2	минимальный процент озеленения	3.5.1(кроме объектов дошкольного образования) 5.1.3, 5.1.4	40,0
		2.1, 2.3	25,0
		2.1.1	в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил
		3.5.1 (объекты дошкольного образования)	50,0
		3.2.1	60,0
		3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.8.1, 4.7	15,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

\* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.



При формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях - площадь не регламентируется.

**\*\***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м.

**\*\*\***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра. В случае, если образуемый участок примыкает к существующему земельному участку и граница такого участка находится на расстоянии менее 1 метра от стены расположенного на нем жилого дома - 4,5 м. При этом длина такого земельного участка не должна быть более 50 метров.

**\*\*\*\***В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

6. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 24 Правил.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 24 Правил.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»)

Начальник Управления по архитектуре  
и градостроительству  
города Батайска - главный архитектор



В.Н.Кузьменко

8. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							2020-161-МО	

## Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗУ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	

## Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение показателя
Проектируемого здания магазина			
1	Общая площадь	кв.м.	будет уточнена проектом
2	Площадь застройки	кв.м.	751,3
3	Строительный объем	куб.м.	4587,5
4	Этажность	шт.	1
5	Количество подземных этажей	шт.	-
6	Высота здания	м.	6,0
Земельного участка			
1	Площадь участка	кв.м.	1146,0
2	Площадь застройки с учетом всех зданий	кв.м.	751,3
3	Процент застройки с учетом всех зданий	%	65,6

## Параметры разрешенного использования

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	В соответствии с ПЗЗ территории МО "город Батайск"	В соответствии с заданием на проектирование
1	Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков	кв.м.	Не нормируется	1146,0
2	Минимальные отступы от границ земельных участков	м.	Не нормируется	с севера - 5,0 м; с юга - 1,1 м; с запада - 0,9 м; с востока - 4,9 м.
3	Предельное количество этажей	шт.	3	1
4	Предельная высота зданий, строений, сооружений	м.	12,0	6,0
5	Максимальный процент застройки в границах участка	%	Не нормируется	65,6

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



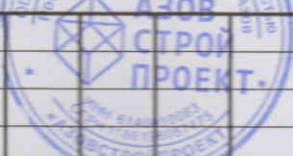

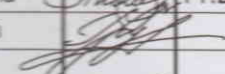


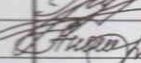
					2020-161-ПЗУ					
					Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Чедок	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Анохина				11.20			П	1	2
ГИП	Рудаев									
Рук. группы										
Проверил	Рудаев				11.20	Общие данные. Ситуационный план.		 <b>AZOV СТРОЙ ПРОЕКТ</b>		
Н. КОНТ.	Анохина									

Схема планировочной организации земельного участка по адресу:  
Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская.  
М 1:500

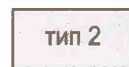


Система координат местная МСК-61  
Система высот - Балтийская

Условные обозначения:



Проектируемый магазин



тип 2

Проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуара и отмостки



тип 1

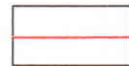
Проектируемое асфальтобетонное покрытие подъезда и парковки



Территория озеленения



Граница земельного участка предложенного к строительству



Границы смежных земельных участков

Каталог координат границ земельного участка

№ точки	X	Y	Длина линии	к точке
1	410 818,65	2 202 185,49	23,8	2
2	410 836,65	2 202 163,70	17,2	3
3	410 823,59	2 202 152,58	23,9	4
4	410 805,36	2 202 137,14	27,4	5
5	410 787,46	2 205 157,87	23,8	6
6	410 805,47	2 205 173,50	17,8	1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

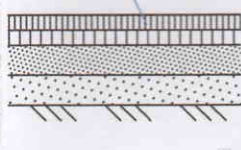


## Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин	проектируемый
2	Некапитальный магазин, площадью застройки 14,5 кв.м.	существующий

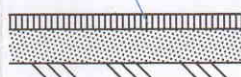
## Конструкции дорожной одежды

тип 1



- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм
- Горячий плотный крупнозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм
- Щебень твердых пород мелкий по ГОСТ 8267-93\* - 100 мм
- Щебень твердых пород крупный по ГОСТ 8267-93\* - 100 мм
- Уплотненный грунт

тип 2



- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм
- Щебень твердых пород мелкий по ГОСТ 8267-93\* - 100 мм
- Уплотненный грунт

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в целях обоснования возможности размещения на указанном земельном участке здания магазина.

В соответствии с выпиской из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования "Город Батайск", испрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне - (Ж.2) "зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", не предполагающей в основных видах разрешенного использования размещение магазинов, однако перечень условно разрешенных видов включает в себя такое назначение.

	2020-161-ПЗУ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Число	Подпись	Дата
Разработал	Анохина			<i>Анохина</i>	12.20
ГИП	Рудаев			<i>Рудаев</i>	
Рук.группы				<i>Рудаев</i>	
Проверил	Рудаев			<i>Рудаев</i>	12.20
Н. конт.	Анохина			<i>Анохина</i>	
Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Грузинская/ул. Цимлянская					Стадия П
Схема планировочной организации земельного участка					Лист 2
Схема ПЗУ. Каталог координат границ. Экспликация зданий.					Листов 2