



группа компаний

АЗОВСТРОЙ

ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»

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

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

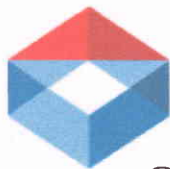
**Материалы по обоснованию
возможности размещения здания магазина
по адресу: Ростовская область,
г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

Заказ № 2020-146-МО

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Азов
2020г.



группа компаний

АЗОВСТРОЙ

ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»

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

www.azov-stroy.com

**Материалы по обоснованию
возможности размещения здания магазина
по адресу: Ростовская область,
г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

Заказ № 2020-146-МО

Директор



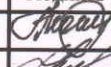

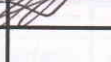
Рудаев Р.П.

г. Азов
2020г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Титульный лист.	1
2.	Содержание	2
3.	Список авторского коллектива.	4
4.	Состав проектной документации.	5
5.	Заверение проектной организации.	6
6.	Материалы по обоснованию.	7
6.1.	Общие сведения.	8
6.2.	Исходные данные для проектирования.	9
6.3.	Характеристика земельного участка.	9
6.4.	Сведения Генерального плана МО «Город Батайск».	12
6.5.	Правила землепользования и застройки МО «Город Батайск».	16
6.6.	Условно разрешенный вид использования земельного участка.	17
6.7.	Предельные параметры разрешенного строительства.	19
6.8.	Планировочная организация земельного участка.	24
6.9.	Расчет нормативных планировочных показателей.	25
6.10.	Благоустройство и озеленение.	26
6.11.	Санитарно-гигиенические характеристики.	27
6.12.	Организация транспортного обслуживания объекта.	27
6.13.	Инженерное обеспечение размещаемого объекта.	27
6.13.1.	Водоснабжение, канализация и водоотведение.	28
6.13.2.	Электроснабжение.	29
6.13.3.	Телефонная связь.	29
6.13.4.	Радиофикация/радиовещание.	29
6.14.	Экологическое обоснование размещения объекта.	30
6.15.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	30
6.16.	Мероприятия по обеспечению доступа МГН.	32
6.16.1.	Общие положения.	32
6.16.2.	Планировочная организация для МГН.	34
6.16.3.	Архитектурно-строительные решения для МГН.	34
6.17.	Заключение.	35

2020-146-МО

						2020-146-МО			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию возможности размещения здания магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Анохина			11.20		П	1	2
ГИП		Рудаев			11.20				
Проверил		Рудаев			11.20				
Н.контр.		Рудаев			11.20				
							ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»		

7.	Копии документов, указанных в исходных данных.	36
7.1.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Крайнюковой Е.А. Общая долевая собственность: 1/2.	37
7.2.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Мироненко С.А. Общая долевая собственность: 3/20.	40
7.3.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Волкову Р.А. Общая долевая собственность: 3/20.	43
7.4.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Старых Д.А. Общая долевая собственность: 3/20.	46
7.5.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Лынову А.И. Общая долевая собственность: 1/20.	49
7.6.	Выписка из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «Город Батайск» №240 от 23.03.2020г.	52
8.	Графические материалы	56

Объект	Марка	Лист	Наименование	стр.
1	2	3	4	5
2020-146	ПЗУ	1	Общие данные. Ситуационный план.	54
		2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	58

3. СПИСОК АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.

В разработке проекта принимали участие:

Главный инженер проекта

Рудаев Р. П.

Архитектурно-строительная часть:

Инженер I категории

Анохина Н.Г.

Архитектор I категории

Брехова С.А.

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.

					2020-146-МО	Лист
Лист	№ док.	Подпись	Дата			

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

Имя	Категория	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2020-146-МО

Лист

6.1. Общие сведения

6.1.1. Настоящие материалы подготовлены в целях обоснования возможности использования земельного участка с КН 61:46:0012003:2046, площадью 621,0 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24, 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 29.12.2004 N 190-ФЗ, далее по тексту «ГРК РФ»;

2). Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 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 07.12.2016 N 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. N 798/пр;

						2020-146-МО			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию возможности размещения здания магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рудаев			11.20		П		
ГИП		Рудаев							
Проверил		Тригак			11.20				
Н.контр.		Тригак							
							ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»		

8). СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», (в ред. Изменений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2017 N 47);

9). Генеральный план муниципального образования «Город Батайск», муниципальный контракт № 2036020770614101000100017111244 от 07.07.2020 г.

10). Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в ред. Решения Батайской городской Думы № 358 от 27.08.2009 года).

11). Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области. Утверждены Постановлением № 9 Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016.

12). Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск». Том 2, 2016.

6.2. Исходные данные для проектирования.

- Выписки из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающие право общей долевой собственности Заказчиков на земельный участок;
- Топографическая съемка земельного участка, выполненная ИП Клименко В.Н. от 22.05.2020г;
- Выписка из ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» №240 от 23.03.2020г.

6.3. Характеристика земельного участка.

Собственники земельного участка:

Крайнюкова Е.А. (общая долевая собственность: 1/2);

Мироненко С.А. (общая долевая собственность: 3/20);

Волков Р.А. (общая долевая собственность: 3/20);

Старых Д.А. (общая долевая собственность: 3/20);

Лынов А.И. (общая долевая собственность: 1/20).

Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.

Кадастровый номер: 61:46:0012003:2046.

Общая площадь: 621,0 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: «Для индивидуальной жилой застройки», по документу: «Под застройку индивидуального жилого дома».

						2020-146-МО	Лист
Имя	Фамилия	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*", СП 131.13330.2012 "Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*" район строительства имеет следующие параметры:

- климатический район - III В
- нормативный скоростной напор ветра на высоте 10м - 38 кг/м²
- 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 N 235-ЗС «Об установлении границ и наделении статусом городского округа муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями на: 13.03.2017).

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 ШВ климатической зоны, недостаточного увлажнения, с резко выраженным континентальным климатом, который обусловлен влиянием полупустынных областей.

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

В связи с близостью Азовского моря осень здесь продолжительная и относительно теплее весны. В холодное время погода, в основном, определяется влиянием холодного континентального полярного воздуха, но одновременно с

этим весьма часто наблюдаются теплые циклоны с Черного моря, в результате чего снеговой покров колеблется под влиянием сильных устойчивых ветров и оттепелей с дождями.

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

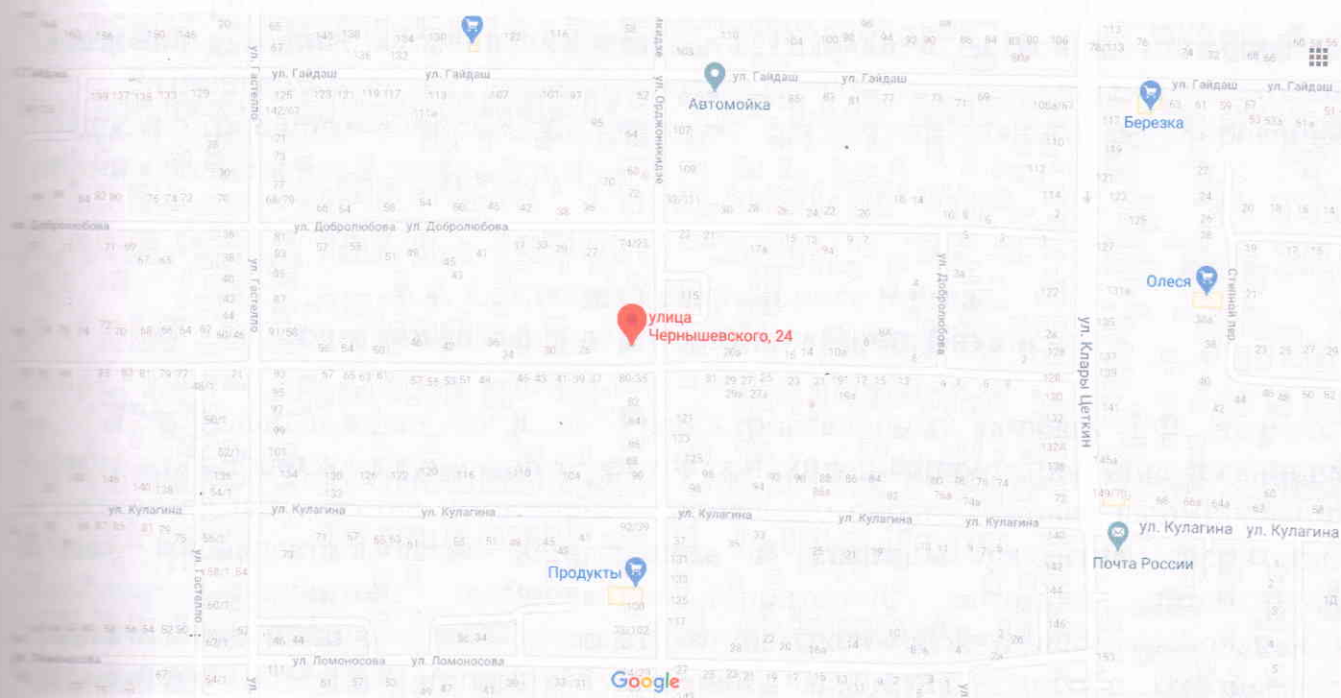


Рисунок 2. Местоположение земельного участка
(онлайн-сервис Росреестр, режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

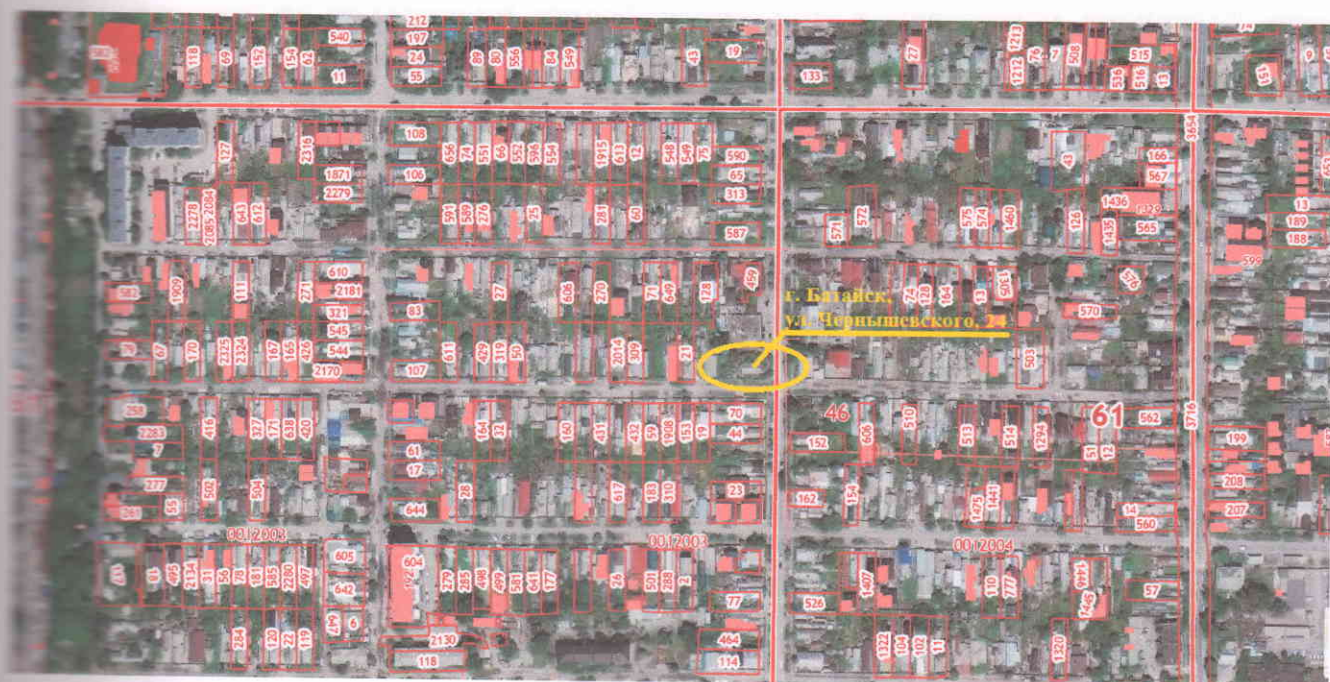


Таблица 2. Перечень федеральных автомобильных дорог Городского округа «Город Батайск»

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

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 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 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 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.

Выполнение поставленных целей на основе анализа состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития обеспечивается решением градостроительных задач:

- планировочной организации территории;
- зонирования территории городского округа с установлением зон различного функционального назначения и ограничений на их использование при осуществлении градостроительной деятельности;
- развития социальной инфраструктуры;
- развития рекреационно-туристической инфраструктуры;
- развития транспортной и инженерной инфраструктуры;
- выявления и оценки природного и экономического потенциала территории в условиях наиболее полной и эффективной его реализации;
- выявления мер по улучшению экологической обстановки, с выделением территорий, выполняющих защитные и санитарно-гигиенические функции окружающей среды;
- выявления явных и скрытых источников чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и предложение мер по защите территории городского округа от их воздействия;
- иные меры по развитию территорий.

Залогом выполнения основной цели проекта – последовательного повышения качества жизненного уровня населения муниципального образования «Город Батайск», является решение поставленных проектом задач. Рациональные решения задач по планировочной организации и функциональному зонированию территории городского округа, определяют максимальное раскрытие социально-экономического и рекреационного потенциала городского округа, с учетом окружающего развития инженерной и транспортной инфраструктуры. Перечень мероприятий, разработанных в составе проекта, позволят реализовать поставленные задачи.

В связи с возрастающей численностью жителей муниципального образования «Город Батайск», а также в целях привлечения сторонних инвестиций, размещение зданий общественного назначения, включая планируемое к размещению здание магазина, предусмотренного настоящими материалами по обоснованию, отвечает современным потребностям развития городского округа.

					2020-146-МО	Лист
	Лист	Нодок	Подл.	Дата		

6.5. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

В соответствии с пунктом 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми 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.

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

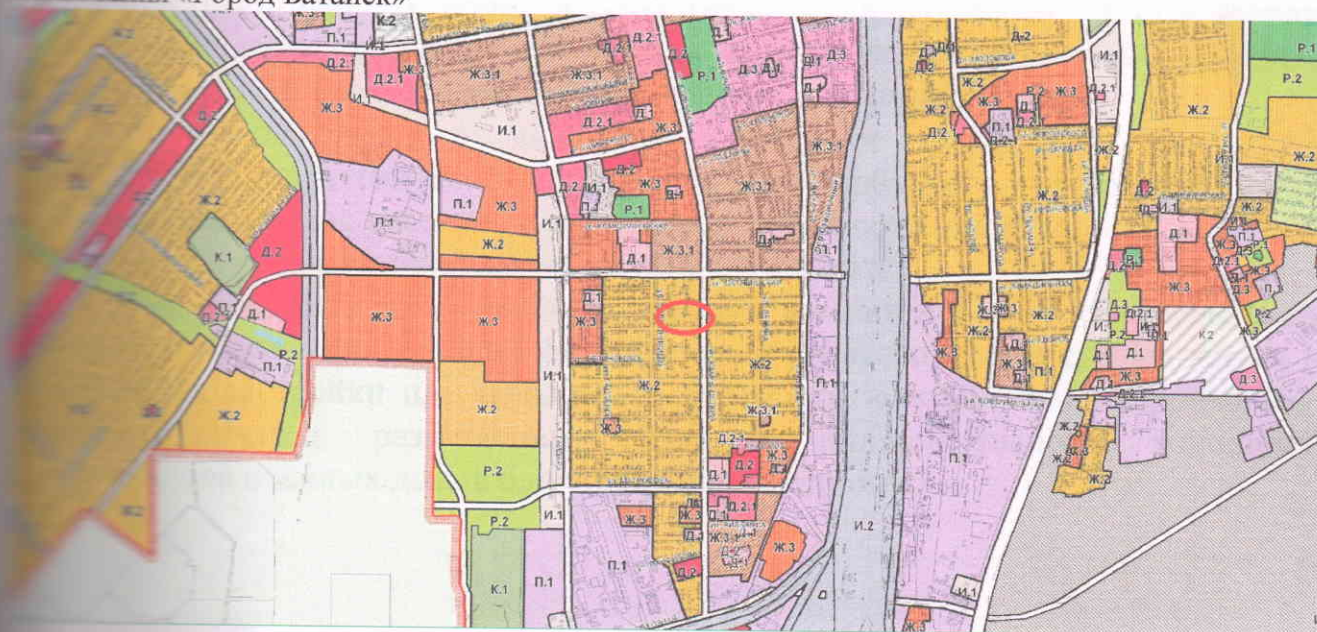


Таблица 3. Основные виды разрешенного использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа Ж.2

1	объекты индивидуального жилищного строительства
2	детские дошкольные учреждения
3	общеобразовательные и специализированные школы
4	специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты) (Решение Батайской городской Думы от 30.11.2010г. № 84)
5	профессиональные образовательные учреждения. (Решение Батайской городской Думы от 29.03.2017г. №175)

Следовательно, основные виды разрешенного использования земельного участка не предполагают размещение магазина.

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	продовольственные магазины
8	непродовольственные магазины
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 30.11.2013г. №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**;

					2020-146-МО	Лист
	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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 параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (п. 1.2. ст. 38 ГРК РФ).

Условно разрешенные виды использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа Ж.2, устанавливаются с соблюдением следующих параметров разрешенного использования:

1. Минимальная площадь земельных участков:

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 400 квадратных метров;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 200 квадратных метров;

- 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 квадратных метров". (Решение Батайской городской Думы от 30.09.2015 г. № 67)

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальная площадь земельных участков:

при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 1000 квадратных метров;

-при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 600 квадратных метров;

-при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения земельного участка - более 1000 квадратных метров;

					2020-146-МО	Лист
	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- при формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — более 1000 кв.м.

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г. №175)

4. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, образованных на свободных или реконструируемых территориях путем подготовки градостроительной документации - не менее 3 метров;

- гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – не менее 1 метра;

- объектов индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке не менее 1 метра.

- для объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков - в соответствии Таблицей 2 Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты индивидуального жилищного строительства - 60%;

- детские дошкольные учреждения - 50%;

- общеобразовательные и специализированные школы- 60%;

- амбулаторно-поликлинические учреждения - 40%;

- спортивно-физкультурные сооружения - 60%;

- объекты иных видов разрешенного использования - не установлено.

9. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная 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 - 10 метров;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 10 метров;

					2020-146-МО	Лист
	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- 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. - 3,5 метра;

- 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 – 302,5 кв.м.

Общая площадь – будет уточнена проектом¹

Этажность – 1 эт.

Процент застройки земельного участка – 48,7%.

¹ Показатель, который может быть уточнен в процессе проектирования

					2020-146-МО		Лист
Исх.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Опираясь на параметры разрешенного использования для данного вида разрешенного использования можно сделать вывод, о том, что для планируемого размещения здания магазина не требуется отклонение от предельных параметров — разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно пункту 1 статьи 40 ГРК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

На основании п. 2 ст. 40 ГРК РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с п. 4.3. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты: огнестойкость и классы конструктивной пожарной опасности, минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями», минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями составляет 6 метров.

С западной стороны Участок граничит с земельным участком, границы которого не уточнены, на котором на расстоянии 8,4 м от стены проектируемого здания магазина, располагается индивидуальный жилой дом, площадью застройки 119,6 кв.м., что превышает допустимые 6 метров и таким образом выполняются требования п. 4.3. СП 4.13130.2013.

С северной стороны Участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012003:290, предназначенным для эксплуатации магазина, свободным от застройки.

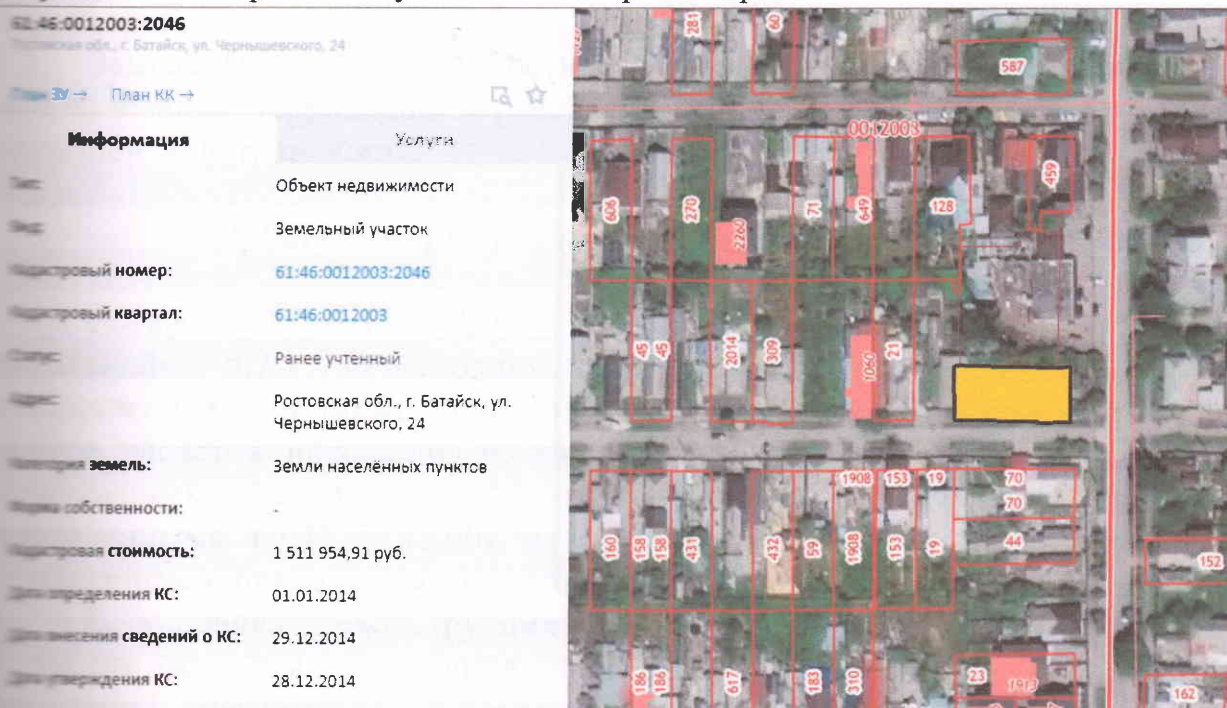
С юга и востока Участок граничит с территориями общего пользования, свободными от застройки, улицами Чернышевского и Орджоникидзе, таким образом отсутствуют основания для нарушения требований пожарной безопасности в принципе, таким образом размещение здания магазина на расстоянии 1,0 м и 5,0 м от южной и западной границ соответственно является допустимым.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях (общественных обсуждениях), проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных 40 ГРК РФ (п. 4 ст. 40 ГРК РФ).

В соответствии с п. 10 ст. 39 ГРК РФ, расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6.8. Планировочная организация земельного участка.

Рисунок 4. Выкопировка из Публичной кадастровой карты



В приложении Ж СП 42.13330.2011 приведены нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков. Согласно этому приложению размер земельного участка для размещения здания магазина не нормируется и принимается по заданию на проектирование.

Таким образом, по заданию на проектирование для строительства здания магазина предоставлен свободный от застройки земельный участок 621,0 кв.м.

Площадь застройки планируемого к размещению здания магазина составит 302,5 кв.м., общая площадь здания будет уточнена проектом, процент застройки – 48,7%.

Набор помещений² будет включать: тамбур, торговый зал, складское помещение, разгрузочную, главную кассу, раздевалку, комнату приема пищи, ИТП, санузел, комнату уборочного инвентаря.

В приложении К СП 42.13330.2011 приведены нормы расчета автомобильных стоянок.

Гостевая парковка на нормативное количество машино-мест, одно из которых предназначено для инвалидов будет расположена на прилегающей территории вдоль ул. Чернышевского на территории общего пользования.

6.10. Благоустройство и озеленение.

Благоустройство прилегающей к зданию магазина территории, размещение пешеходных дорожек и гостевой парковки выполнено согласно нормативным требованиям МП «Охрана окружающей среды и благоустройство», (утвержденной постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 569), характеристикам рельефа и возможностям вертикальной планировки.

По периметру здания предусмотрена отмостка шириной 1,0 м. Водоотведение запроектировано поверхностное по лоткам за пределы проектируемой территории.

Покрытие гостевой парковки предусматривается асфальтобетонное, тротуаров, пешеходных дорожек асфальтобетонное, в зонах, граничащих с отмосткой - с гидроизоляцией.

Тротуары, дорожки обрамляются бортовым камнем типа «БР» по ГОСТ 6905-91.

Озеленение, планируется осуществить после основных строительно-монтажных работ и установки твердых покрытий, в виде высадки газонов, декоративных пород деревьев и кустообразных растений в напольных уличных цветниках.

_____  изменен в процессе проектирования

					2020-146-МО	Лист
	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. Чернышевского и ул. Орджоникидзе, имеет доступные и безопасные транспортные связи, а также въезд 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.

					2020-146-МО	Лист
Лист	№ док.	Подп.	Дата			

6.13.1. Водоснабжение, канализация и водоотведение.

Водоснабжение:

Источником водоснабжения города Батайска является река Дон. Готовая питьевая вода поступает из очистных сооружений Ростовского водопровода от насосной станции 2-го подъёма (пос. Александровка) по магистральному водопроводу на комплекс водопроводных сооружений города Батайска и затем по разводящим сетям водопровода вода подается населению и промышленным предприятиям города.

Эксплуатацию систем водоснабжения города осуществляет обособленное отделение АО «Ростовводоканал».

Город Батайск не имеет собственных очистных сооружений водопровода. Водоснабжение города осуществляется от очистных сооружений г. Ростова-на-Дону расположенных в поселке Александровка. В насосной станции на ОСК установлен насос производительностью 2000 м³/ч подающий воду. От Александровских очистных сооружений до КВС г. Батайска проложен водопровод Ø1000 – 800 мм, проходящий по пос. Александровка, дюкерами через реку Дон и Нахичеванскую протоку, Зеленый остров пойменную территорию реки Дон. Водопровод эксплуатируется в течение 20 лет и имеет неудовлетворительное техническое состояние, на отдельных участках толщина стенки трубопровода составляет 2-3 мм.

Источником водоснабжения проектируемого объекта являются сети водопровода, обеспечивающие здание расчётными расходами воды. Потребный напор в сети хозяйственного питьевого водопровода обеспечивается существующим водопроводом. Учёт расхода воды предусматривается счётчиками холодной воды, устанавливаемыми на вводе. Трубопроводы внутри здания прокладываются открыто по конструкциям здания.

Технические решения по наружным сетям принимаются в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей службы на последующих стадиях разработки проекта.

Отвод дождевых стоков с кровли здания предусматривается наружным на

Водоотведение:

Согласно данным Генерального плана Муниципального образования «Город Батайск» присутствует централизованная канализация на территории городского округа. В случае, если подключение к ней невозможно, отвод канализационных стоков от жилых и административных зданий, зданий культуры осуществляется в септики.

Жидкие бытовые отходы из септиков города Батайска, спецтранспортом вывозятся на поля фильтрации.

					Лист
№ инв.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2020-146-МО

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 (электроприёмники 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 ведущими российскими операторами сотовой связи, такими как: «Билайн», «МТС» «Мегафон» «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 элементной базы проводного вещания. Это вызвано развитием эфирного вещания, прежде всего в диапазонах УКВ и FM.

6.14. Экологическое обоснование размещения объекта.

Последующим проектом строительства здания магазина по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24, предусматриваются следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- рекультивация растительного слоя грунта толщиной 30 см со складированием его на предусмотренной для этих целей территории с последующим возвращением на участок строительства при производстве работ по благоустройству;
- посадка зеленых насаждений, обеспечивающих затенение и улучшение окружающего микроклимата на прилегающей к участку территории вдоль ул. Чернышевского у гостевой парковки;
- централизованный вывоз бытового мусора;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтопление;

Проектируемый объект оборудован всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Здание экологически безопасное и вредных воздействий на воздушный и водный бассейны не оказывает.

С целью вывоза мусора служит существующая мусоросборочная площадка, расположенная за пределами Муниципального образования «Город Батайск».

Организация рельефа осуществляется в увязке с существующей ситуацией и прилегающими проездами с минимальным объемом земляных работ с обеспечением водоотвода от здания. План организации рельефа предусматривает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории.

6.15. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Подъезд автотранспорта к зданию предусматривается со стороны ул. Чернышевского. Ширина дорожного полотна от 3,5 м. Здание Объекта односекционное, одноэтажное, прямоугольной формы в плане, конфигурация здания продиктована набором помещений планируемого к размещению магазина и необходимостью устройства разгрузочно-погрузочной площадки.

Покрытие и конструкция проезда должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей. В общую ширину пожарного проезда допускается включать газоны и тротуары, примыкающие к проезду (в данном проекте не включены в связи с отсутствием необходимости).

					2020-146-МО	Лист
	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Покрытие кровли выполнено из металлочерепицы, негорючего утеплителя, уложенных по дереву. Наружные стены Объекта выполняются из сэндвич-панелей толщиной 100-150 мм³.

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 здания 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 необходимый уровень защиты и надежности.

Параметры могут быть уточнены в процессе проектирования.

					2020-146-МО	Лист
Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Строительные, отделочные и теплоизоляционные материалы, оборудование противопожарных систем, применяемые при строительстве, должны иметь сертификаты соответствия.

Таким образом, в целях повышения противопожарной устойчивости помещений Объекта, обеспечения безопасности людей и создания условий для успешного тушения возможных пожаров, при эксплуатации Объекта необходимо соблюдать требования действующих нормативных документов, в том числе:

1. ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность. Общие требования».
2. СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
3. СП 2.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
4. СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»;
5. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
6. СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения».

6.16. Мероприятия по обеспечению доступа МГН.

6.16.1. Общие положения.

Одним из приоритетов социальной политики Российской Федерации в области социальной защиты инвалидов в соответствии с общепризнанными принципами и нормами международного права является реализация комплекса мер, направленных на создание инвалидам равных с другими гражданами возможностей для участия в жизни общества, в том числе равное право на получение всех необходимых социальных услуг для удовлетворения своих нужд в различных сферах жизнедеятельности - в целях повышения уровня и качества их жизни.

Правительство Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и организации независимо от организационно-правовых форм (согласно статье 15 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации") создают условия инвалидам для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным сооружениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям), а

						2020-146-МО	Лист
Исх. №	Лист	№ док.	Подп.	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 информационные, коммуникационные и другие службы, включая электронные 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 требованиями 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).

					2020-146-МО	Лист
Исх.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6.16.2. Планировочная организация для МГН.

Продольный уклон путей передвижения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, предусмотрен проектом менее 5 %. Поперечный уклон пути движения следует принять в пределах 1-2 %. Высоту бордюров по краям пешеходных путей на участке проектирования принять не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, установить не более 0,04 м.

На покрытии пешеходных путей на участке, разместить тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.

Покрытие пешеходных дорожек и площадок из плитки выполнить ровным, а толщину швов между плитками - не более 0,015 м.

6.16.3. Архитектурно-строительные решения для МГН.

Проектом предусмотрена возможность доступа МГН с нарушением опорно-двигательного аппарата (группа мобильности М4 - инвалиды, передвигающиеся на креслах-колясках, приводимых в движение вручную) в здание.

Поверхность поручня перил с внутренней стороны лестниц, доступных для инвалидов, и поверхность поручней пандусов должны быть непрерывными по всей длине.

Поверхность захвата поручня не должна перекрываться стойками, другими конструктивными элементами или препятствиями. Должна быть обеспечена стабильная фиксация руки для каждой конкретной ситуации в процессе пользования.

Перемещение инвалидов с тротуара в тамбур в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» обеспечивается со стороны ул. Чернышевского.

Для лиц других групп мобильности (с нарушенным зрением и дефектами слуха) предусмотреть необходимые конструктивные и технические мероприятия в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», с устройством световой, звуковой и тактильной информации и сигнализации в местах, путях и на элементах передвижения людей с ограниченными физическими возможностями.

						Лист
						2020-146-МО
№	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

6. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

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

					2020-146-МО	Лист
Копия	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
12.05.2020			
Кадастровый номер:		61:46:0012003:2046	
Номер кадастрового квартала:		61:46:0012003	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.11.1984	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24	
Площадь:		621 +/- 9 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1511954.91	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		61:46:0010201:2484	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Под застройку индивидуального жилого дома	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Собственные отметки:		данные отсутствуют	
Подготовитель выписки:		Крайнюкова Екатерина Александровна	
Специалист - эксперт		А.О.Шалтуянова	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		(инициалы, фамилия)	

М.П.

Соответствует электронному документу:

Государственный регистратор

А.А. Раневская



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

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
12.05.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	61:46:0012003:2046
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Крайнюкова Екатерина Александровна, 07.08.1985 год рождения. Место рождения: гор. Житкович, Житковичский район, Гомельская область. Гражданство: Россия. СНИЛС: 139-487-203 96. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 05 № 414221, дата выдачи: 17.09.2005 г. Орган, выдавший документ: Отдел внутренних дел Азовского района Ростовской области.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 1/2, 61:46:0012003:2046-61/005/2020-13, 28.04.2020 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 20.02.2020 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Волков Роман Александрович
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Мироненко Сергей Александрович
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Старых Дмитрий Александрович
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Лынов Алексей Игоревич
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист - эксперт	А.О. Шалтунова
(подпись, наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Соответствует электронному документу:

Государственный регистратор

А.А. Раневская

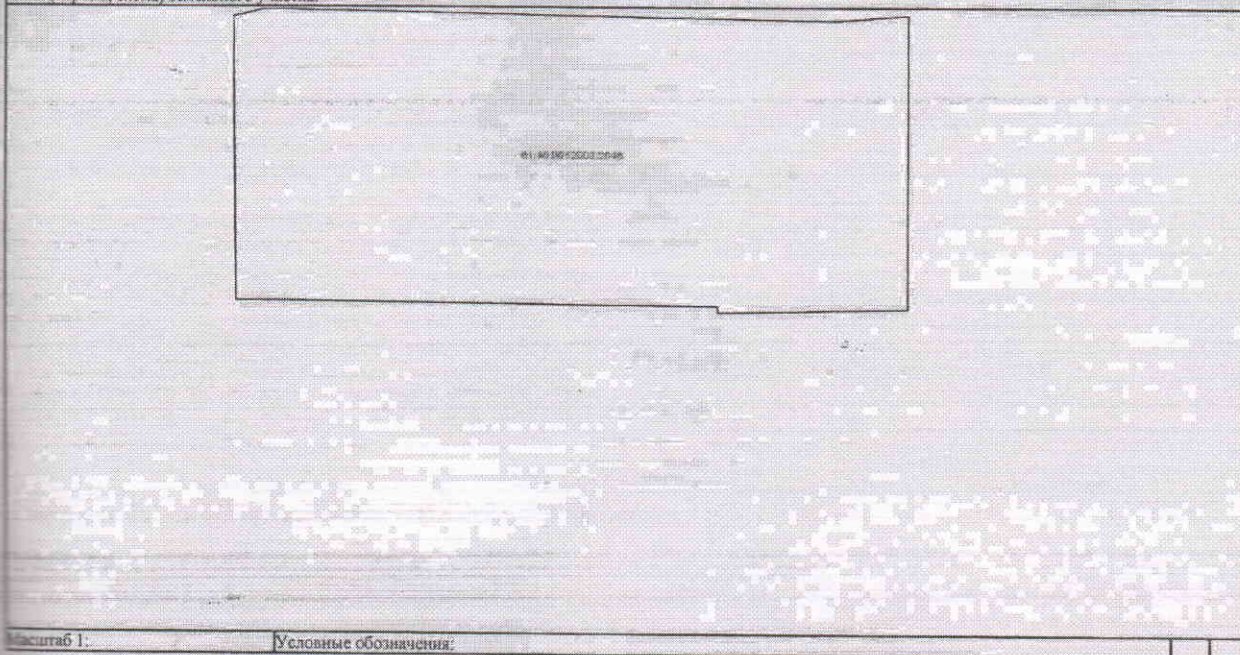
39

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(опис. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
12.03.2020			
Кадастровый номер:		61:46:0012003:2046	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
Специалист - эксперт <small>(Полное наименование должности)</small>		А.О. Шалуянова <small>(подпись)</small>
		<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Соответствует электронному документу:	
Государственный регистратор	А.А. Раневская

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
12.05.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	61:46:0012003:2046
Номер кадастрового квартала:	61:46:0012003
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.1984
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24
Площадь:	621 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1511954.91
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:46:0010201:2484
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под застройку индивидуального жилого дома
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мироненко Сергей Александрович
Специальный специалист - эксперт	А.О.Шатуянова
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Соответствует электронному документу:

Государственный регистратор

А.А. Раневская

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
2.05.2020	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	61:46:0012003:2046
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мироненко Сергей Александрович, 03.12.1985 год рождения. Место рождения: с. Новотроицкое, Азовский район, Ростовская область. Гражданство: Россия. СНИЛС: 129-190-744 71. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 12 № 113801, дата выдачи: 28.12.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в городе Азове.
2. Номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 3/20, 61:46:0012003:2046-61/005/2020-10, 28.04.2020 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 22.04.2020 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Волков Роман Александрович
6. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Старых Дмитрий Александрович
7. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Лынов Алексей Игоревич
8. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Крайникова Екатерина Александровна
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Специалист - эксперт	А.О. Шалтуянова
(подпись)	(подпись)

М.П.

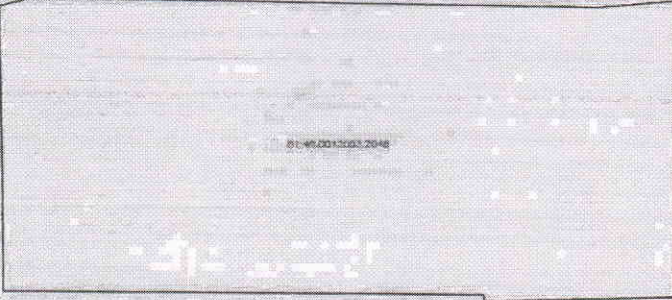


Соответствует электронному документу:
Государственный регистратор
А.А. Раневская

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № 12.05.2020	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов: 1
Кадастровый номер:		61:46:0012003:2046	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

Специалист - эксперт	А.О.Шалтуянова
(подпись)	(подпись)

М.П.



Соответствует электронному документу:	
Государственный регистратор	А.А. Раневская

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
12.05.2020			
Кадастровый номер:		61:46:0012003:2046	
Номер кадастрового квартала:		61:46:0012003	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.11.1984	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24	
Площадь:		621 +/- 9 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1511954.91	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		61:46:0010201:2484	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Под застройку индивидуального жилого дома	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Волков Роман Александрович	
Главный специалист - эксперт		А.О. Шалтуянова	
(подпись)		(подпись)	

М.П.



Соответствует электронному документу:

Государственный регистратор

А.А. Раневская

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
11.05.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	61:46:0012003:2046
Правообладатель (правообладатели):	1.1 Волков Роман Александрович, 09.05.1979 год рождения. Место рождения: гор. Данилов, Ярославская область. Гражданство: Россия. СНИЛС: 116-620-612 26. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 02 № 759556, дата выдачи: 23.07.2002 г. Орган, выдавший документ: ОВД Железнодорожного района г. Ростова-на-Дону.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 общая долевая собственность: 3/20, 61:46:0012003:2046-61/005/2020-9, 28.04.2020 г.
Документы-основания:	3.1 Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 22.04.2020 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Правообладатель (правообладатели):	1.2 Мироненко Сергей Александрович
Правообладатель (правообладатели):	1.3 Старых Дмитрий Александрович
Правообладатель (правообладатели):	1.4 Лынов Алексей Игоревич
Правообладатель (правообладатели):	1.5 Крайнюкова Екатерина Александровна
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Специальный специалист - эксперт	А.О. Шалтуянова
(подпись, наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

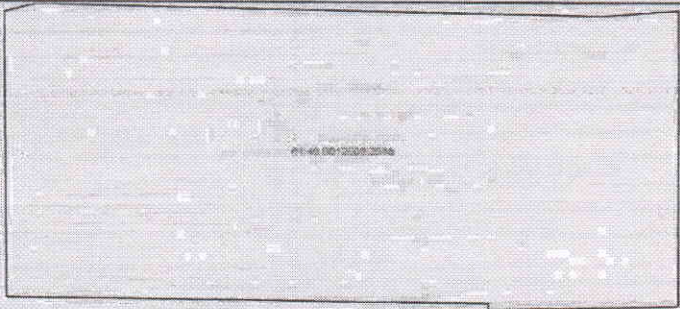


Соответствует электронному документу:
Государственный регистратор
А.А. Раневская

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(тип объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего листов выписки:
12.05.2020			
Кадастровый номер:		61:46:0012003:2046	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

Главный специалист - эксперт	А.О.Шатуянова
(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.



Соответствует электронному документу:	
Государственный регистратор	А.А. Раевская

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздел 1
12.05.2020	Всего листов раздела 1:
Кадастровый номер:	Всего разделов:
	Всего листов выписки:
61:46:0012003;2046	
Номер кадастрового квартала:	61:46:0012003
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.1984
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24
Площадь:	621 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1511954.91
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:46:0010201:2484
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под застройку индивидуального жилого дома
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Старых Дмитрий Александрович
Главный специалист - эксперт	
(полное наименование должности)	(подпись)
	А.О.Шалтуянова
	(инициалы, фамилия)

М.П.



Соответствует электронному документу:

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

Участок

(вид объекта недвижимости)

Раздел 2

Всего листов раздела 2:

Всего разделов:

Всего листов выписки:

Идентификационный номер:

61:46:0012003:2046

Лица (правообладатели):

1.1 Старых Дмитрий Александрович, 14.07.1984 год рождения. Место рождения: сл. Родионово-Несветайская, Родионово-Несветайский район, Ростовская область. Гражданство: Россия, СНИЛС: 070-616-445 45. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 15 № 806142, дата выдачи: 07.08.2015 г. Орган, выдавший документ: ТП в Слободе Родионово-Несветайская МО УФМС России по Ростовской области в поселке Матвеев Курган.

Дата государственной регистрации права:

2.1 общая долевая собственность: 3/20, 61:46:0012003:2046-61/005/2020-11, 28.04.2020 г.

Основания:

3.1 Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 22.04.2020 г.

Есть ли обременение объекта недвижимости:

не зарегистрировано

Лица (правообладатели):

1.2 Волков Роман Александрович

Лица (правообладатели):

1.3 Мироненко Сергей Александрович

Лица (правообладатели):

1.4 Лынов Алексей Игоревич

Лица (правообладатели):

1.5 Крайнюкова Екатерина Александровна

Есть ли решения об изъятии объекта недвижимости

данные отсутствуют

в государственных и муниципальных нужд:

Есть ли в осуществлении государственной регистрации прав

данные отсутствуют

в силу закона согласия третьего лица, органа:

Эксперт

А.О. Шалтуянова

(подпись или иное обозначение должности)

(подпись)

(подпись или иное обозначение)

М.П.

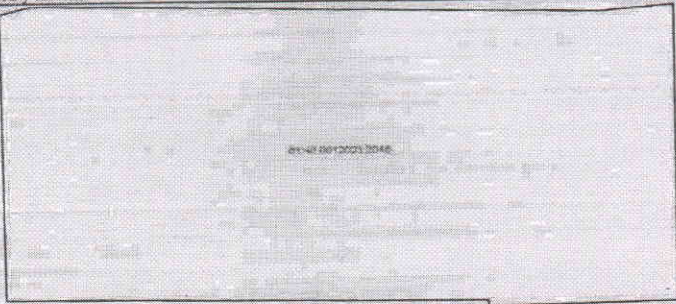
Соответствует электронному документу:

Государственный регистратор

А.А. Раневская



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 №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
12.05.2020			
Кадастровый номер:		61:46:0012003:2046	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Главный специалист - эксперт		А.О. Шалтуянова	
(подпись)		(подпись, фамилия)	

М.П.



Соответствует электронному документу:
Государственный регистратор А.А. Раневская

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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
12.05.2020	
Кадастровый номер:	61:46:0012003:2046
Номер кадастрового квартала:	61:46:0012003
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.1984
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24
Площадь:	621 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1511954.91
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:46:0010201:2484
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под застройку индивидуального жилого дома
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Лынов Алексей Игоревич
Главный специалист - эксперт	А.О.Шалтуянова
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.



Соответствует электронному документу:

Государственный регистратор

А.А. Раневская

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
12.05.2020			61:46:0012003:2046
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Лынов Алексей Игоревич, 10.11.1980 год рождения. Место рождения: гор. Волгодонск, Ростовская область, Гражданство: Россия. СНИЛС: 150-889-847 10. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 03 № 869977, дата выдачи: 13.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Отдел милиции № 2 УВД гор. Волгодонска Ростовской области.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 1/20, 61:46:0012003:2046-61/005/2020-12, 28.04.2020 г.		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 22.04.2020 г.		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Волков Роман Александрович		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Мироненко Сергей Александрович		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Старых Дмитрий Александрович		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Крайнюкова Екатерина Александровна		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Завявший специалист - эксперт		А.О.Шалтуянова	
(подпись)		(подпись)	

М.П.



Соответствует электронному документу:

Государственный регистратор

А.А. Раневская

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 №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
12.05.2020			
Кадастровый номер:		61:46:0012003:2046	

План (чертеж, схема) земельного участка:

61:46:0012003:2046

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

Специалист - эксперт	А.О. Шалтуянова
(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.



Соответствует электронному документу:	
Государственный регистратор	А.А. Раневская



**Управление
по архитектуре
и градостроительству
города Батайска**

(УАиГ города Батайска)

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

23 03 2010 № 240
на № _____ от _____

гр.Сечину А.А.
г.Азов, ул.Вавилова, 5А

Рассмотрев Ваше заявление, Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска сообщает :

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 (с изменениями и дополнениями) , земельный участок по адресу: г. Батайск, ул.Чернышевского, 24, КН 61:46:0012003:2046, расположен в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа».

Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа:

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

Основные виды разрешенного использования:

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. детские дошкольные учреждения;
3. общеобразовательные и специализированные школы;
4. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты) (Решение Батайской городской Думы от 30.11. 2010. г. № 84)
5. профессиональные образовательные учреждения. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

Условно разрешенные виды использования:

1. гаражи;
2. отделения связи;
3. отделения банков;
4. административно-управленческие здания;
5. амбулаторно-поликлинические учреждения;
6. аптеки;
7. продовольственные магазины;
8. непродовольственные магазины;
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 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 28.11.2013 г. №281)
27. общественное управление (Решение Батайской городской Думы от 25.10.2017 г. №220)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. ведение садоводства, огородничества на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
2. теплицы, парники, оранжереи на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
3. встроенные или отдельностоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке многоквартирного или блокированного жилого дома;
4. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного дома;
5. временные гаражи для маломобильных групп населения;
6. индивидуальные бани на земельном участке многоквартирного жилого дома;
7. колодцы для забора воды;
8. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
9. детские игровые площадки;
10. элементы благоустройства;
11. парковки на земельном участке многоквартирного дома;
12. административно-управленческие помещения на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
13. амбулаторно-поликлинические учреждения на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
14. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
15. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
16. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
17. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
18. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
19. площадки для мусоросборников.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- (Решение Батайской городской Думы от 27. 10. 2011 г. № 147,
 Решение Батайской городской Думы от 28. 03. 2012 г. № 183,
 Решение Батайской городской Думы от 28. 11. 2013 г. № 281,
 Решение Батайской городской Думы от 30. 09. 2015 г. № 67.
 Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

1. Минимальная площадь земельных участков:

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 400 квадратных метров;
- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 200 квадратных метров;
- 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 квадратных метров". (Решение Батайской городской Думы от 30.09.2015 г. № 67)
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальная площадь земельных участков:

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 1000 квадратных метров;
- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 600 квадратных метров;
- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения земельного участка - более 1000 квадратных метров;
- при формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — более 1000 кв.м.
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров. (Решение Батайской городской Думы от 29 марта 2017г №175)

4. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, образованных на свободных или реконструируемых территориях путем подготовки градостроительной документации - не менее 3 метров;
- гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – не менее 1 метра;
- объектов индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке не менее 1 метра.
- для объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.

7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты индивидуального жилищного строительства - 60%;
- детские дошкольные учреждения - 50%;
- общеобразовательные и специализированные школы - 60%;
- амбулаторно-поликлинические учреждения - 40%;
- спортивно-физкультурные сооружения - 60%;
- объекты иных видов разрешенного использования - не установлено.

9. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная 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 - 10 метров;
- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 10 метров;
- 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. - 3,5 метра;
- 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)

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ограждения, проходящие по общей границе смежных земельных участков, устанавливаются на основании взаимной договоренности между правообладателями земельных участков. Ограждения должны быть конструктивно надежными и соответствовать действующим нормам градостроительного проектирования, требованиям СанПин и СНиП. (Решение Батайской городской Думы от 30.09. 2015 г. № 67)

Устройство ограждений земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается, в случае нарушения противопожарных правил, ограничения доступа спецмашин, при наличии общего прохода и проезда к группам многоквартирных домов, предусмотренных генпланом застройки. (Решение Батайской городской Думы от 30.09. 2015 г. № 67)

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», гражданского аэропорта «Город Ростов-на-Дону», аэродромов «Ростов-Центральный» и «Ростов - Северный», (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



Д.В.Котков

8. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

						2020-146-МО	Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗУ

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

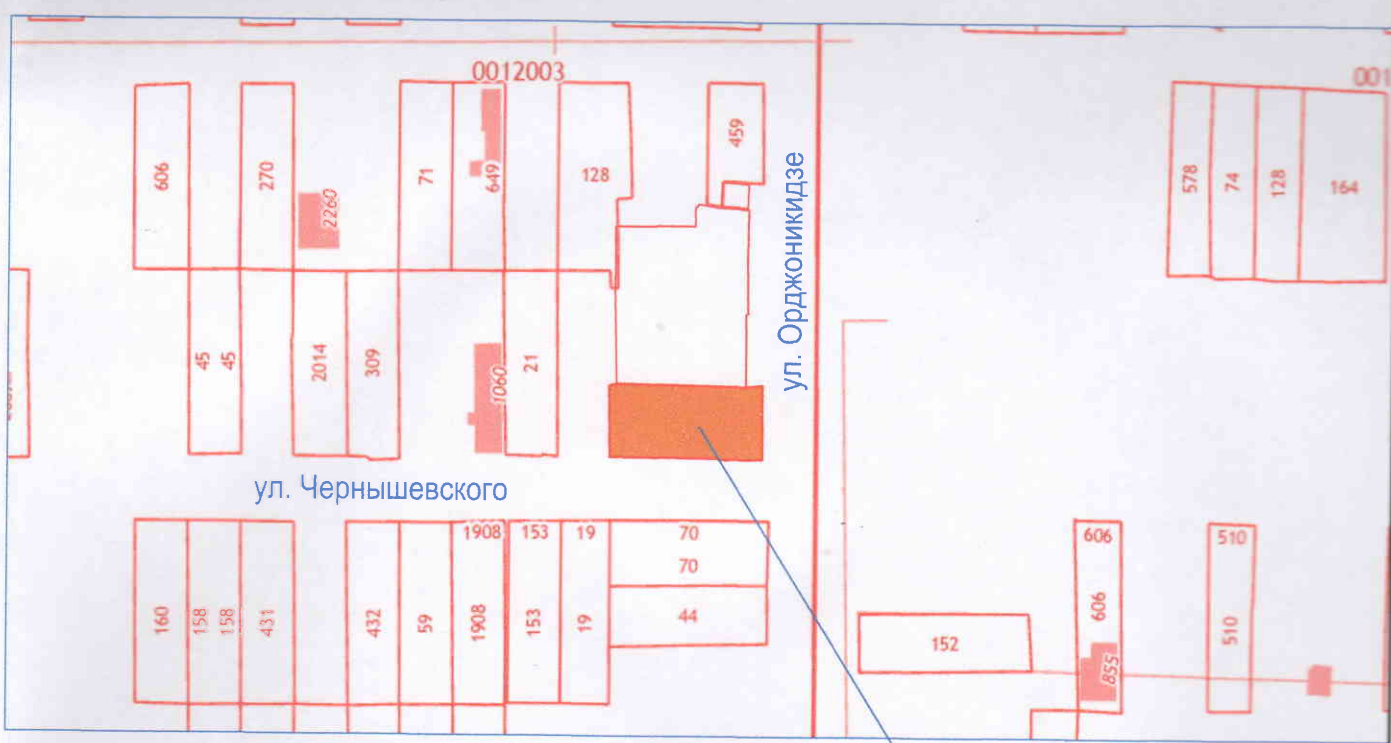
Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение показателя
Проектируемого здания магазина			
1	Общая площадь	кв.м.	будет уточнена проектом
2	Площадь застройки	кв.м.	302,5
3	Строительный объем	куб.м.	1587,5
4	Этажность	шт.	1
5	Количество подземных этажей	шт.	-
6	Высота здания	м.	6,0
Земельного участка			
1	Площадь участка	кв.м.	621,0
2	Площадь застройки с учетом всех зданий	кв.м.	302,5
3	Процент застройки с учетом всех зданий	%	48,7

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	621,0
2	Минимальные отступы от границ земельных участков	м.	Не нормируется	с севера - 3.30 м; с юга - 1,0 м; с запада - 6.65 м; с востока - 5.0 м.
3	Предельное количество этажей	шт.	3	1
4	Предельная высота зданий, строений, сооружений	м.	12	6
5	Максимальный процент застройки в границах участка	%	Не нормируется	48,7

Ситуационный план



Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012003:2046 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола торгового зала здания магазина.

Участок, на котором осуществляется строительство магазина, расположен в климатической зоне IIIВ и согласно СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*", СП 131.13330.2012 "Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*" имеет следующие характеристики:

- расчетный вес снегового покрова для II снегового района - 120 кг/м²;
- скоростной напор ветра для III географического района - 38 кгс/м²;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки $t=-22^{\circ}\text{C}$;
- нормативная глубина промерзания 0,9 м;
- преобладающие ветра восточного направления.

Чертежи разработаны на актуальной топооснове, выполненной ИП Клименко В.Н. в мае 2020г.

Система координат местная МСК-61, система высот - Балтийская.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с данными, изложенными в материалах по обоснованию возможности размещения проектируемого здания магазина.


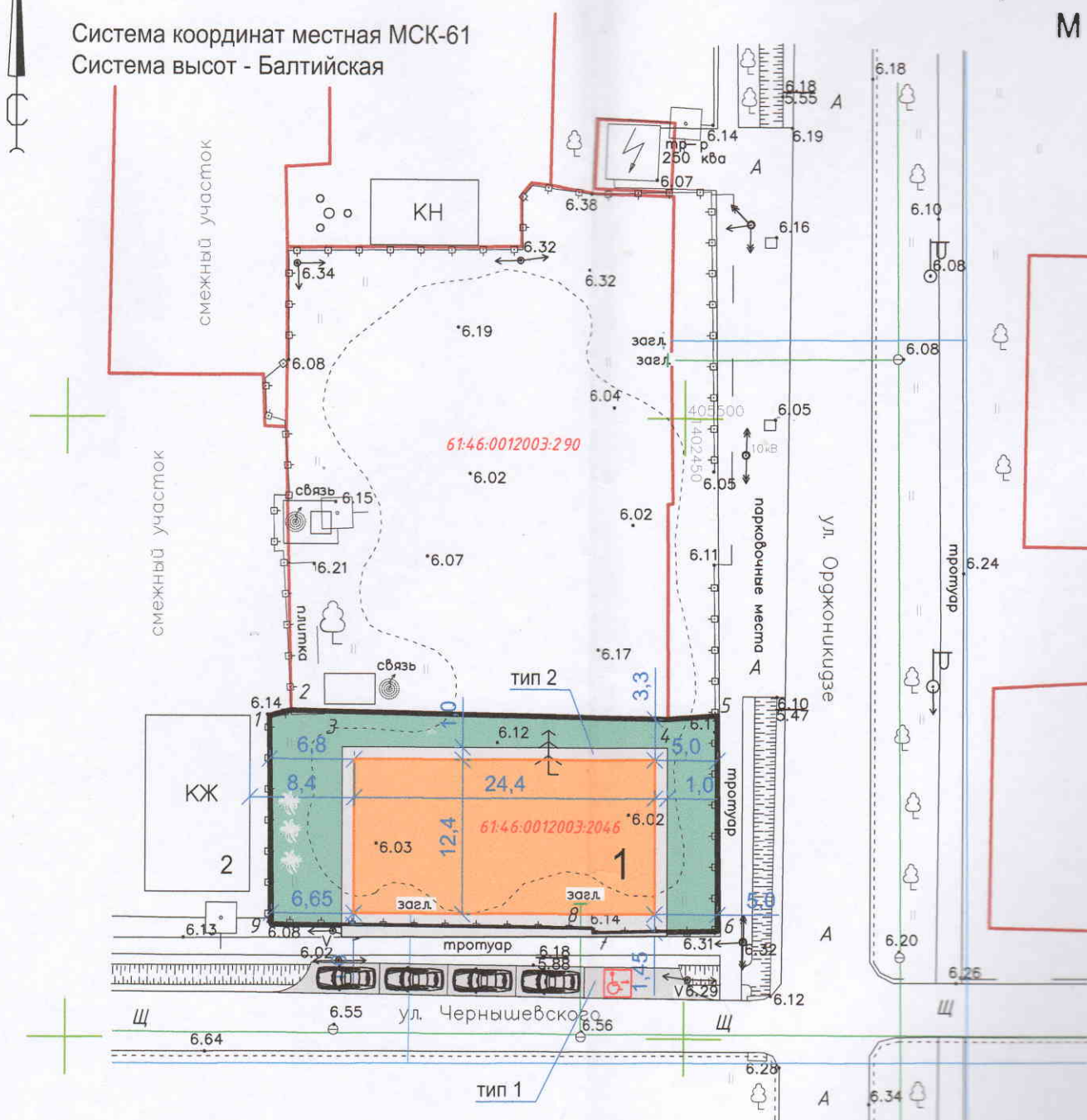
2020-146-ПЗУ					
Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Челок.	Подпись	Дата
Разработал	Анохина	11.20			
ГИП	Рудаев				
Рук.группы					
Проверил	Рудаев	11.20			
Н. конт.	Анохина				
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
Общие данные. Ситуационный план.			 АЗОВ СТРОЙ ПРОЕКТ		

Схема планировочной организации земель Ростовская область, г. Батайск, ул. Ч. М 1:500

Система координат местная МСК-61
Система высот - Балтийская



Условные обозначения

Каталог координат границ земельного участка

№ точки	X	Y	Длина линии	к точке
1	410 275,91	2 205 666,38	1,82	2
2	410 276,38	2 205 668,14	2,53	3
3	410 276,31	2 205 670,67	28,00	4
4	410 275,74	2 205 698,66	4,00	5
5	410 276,07	2 205 702,65	17,37	6
6	410 258,70	2 205 702,70	10,20	7
7	410 258,48	2 205 692,50	0,37	8
8	410 258,85	2 205 692,49	25,89	9
9	410 259,11	2 205 666,60	16,80	1

1	Проектируемый магазин
тип 2	Проектируемое водосточное покрытие (тип 2)
тип 1	Проектируемое водосточное покрытие (тип 1)
	Проектируемое здание
	Граница земельного участка
	Граница земельного участка

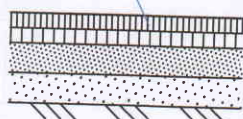
аации земельного участка по адресу:
Батайск, ул. Чернышевского, 24.
1:500

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин	проектируемый
2	Индивидуальный жилой дом	существующий

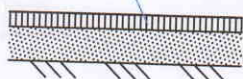
Конструкции дорожной одежды

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 №240 от 23.03.2020 из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования "Город Батайск", 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.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 61:00-6.978, относящейся к охранной зоне транспорта.

ения:

н


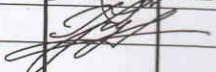

тобетонное
мостики

тобетонное
арковки

ние

стков, ранее
алатой

стка
ельству

<div><div><div>06</div><div>17</div></div><div><div>АЗОВ</div><div>СТРОЙ</div><div>ПРОЕКТ</div></div><div><div>ИНЖ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ</div><div>443081</div><div>Т8819004</div><div>0541054</div></div></div>						2020-146-ПЗУ					
Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.											
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Анохина			11.20				П	2	2
ГИП		Рудаев				Схема генплана. Каталог координат границ. Экспликация зданий.			<div><div><div></div><div></div></div><div><div>АЗОВ</div><div>СТРОЙ</div><div>ПРОЕКТ</div></div></div>		
Рук.группы											
Проверил		Рудаев			11.20						
Н. конт.		Анохина		