



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

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

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

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

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

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

"Магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011901:177,  
площадью 474 кв. м,

по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Талалихина, д. 15,


расположенного в территориальной  
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2),

в дополнение к существующему разрешённому виду земельного участка  
"для индивидуального жилищного строительства"

заказчик – Сенаторов Роман Александрович

63-2023

2023

[illegible]



## Пояснительная записка

## 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011901:177, площадью 474 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, пер., Талалихина, д.15, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), в дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка " для индивидуального жилищного строительства",

разработано для Сенаторова Романа Александровича на основании:

- Договора 63-2023;
- ПЗЗ г.Батайска;
- документов:
  - Топографический план земельного участка, выполненный ООО ИК "ГЕОДАТА".
  - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 474 кв.м) от 18.04.2023 г. №КУВИ-001/2023-91465779;
  - Выписка (с координатами) из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (хозяйственная постройка, площадью 36,5 кв.м) от 11.07.2023 г., № КУВИ-001/2023-159646762;
  - Технический паспорт от 21.04.2023 г., выполненный МУП "БТИ" города Батайска.

## 2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, пер. Талалихина, д.15 находится в восточной части г. Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011901:177.

Площадь земельного участка составляет 474 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "для эксплуатации индивидуального жилого дома".

|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--------------|--|----------------|--|-------------|--|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Инв. № подл. |  | Подпись и дата |  | Взам инв. № |  | индивидуального жилого дома". |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              |  |                |  |             |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011901:1873; по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Талалихина, 13-а; разрешённое использование: Индивидуальное жилищное строительство;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011901:445; по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Талалихина, 17; разрешённое использование: Индивидуальное жилищное строительство;
- с востока – благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территорией вдоль ул. Талалихина;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011901:460; по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Багратиона, участок 18; разрешённое использование: Индивидуальное жилищное строительство.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская область, г. Батайск, пер. Талалихина, д. 15, условно разрешённый вид использования "Магазины" согласно территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2.), в дополнение к существующему разрешенному виду использования земельного участка "для индивидуального жилищного строительства"

4). На земельном участке расположен двухэтажный кирпичный жилой дом ( в стадии строительства) и одноэтажная хозяйственная постройка.

5). Хозяйственную постройку предполагается в дальнейшем использовать в качестве магазина.

Кадастровый номер здания 61:46:0011901:2526.

Функциональное назначение помещений магазина\*:

1 – Торговый зал, площадью 34,6 кв.м;

2 – Санузел, площадью 1,6 кв.м.

Общая площадь помещений магазина составляет 36,2 кв.м.

\*Экспликация помещений и ТЭП здания в качестве магазина предварительные, могут незначительно измениться при перепланировке и после отделочных работ (незавершены на момент обследования).

#### Технико-экономические показатели магазина (предварительно\*)

| № | Наименование            | Количество |
|---|-------------------------|------------|
| 1 | торговая площадь        | 34,6 кв. м |
| 2 | общая площадь здания    | 36,5 кв.м  |
| 3 | общая площадь помещений | 36,2 кв.м  |
| 4 | строительный объём      | 131 куб. м |
| 5 | площадь застройки       | 46,8 кв.м. |
| 6 | этажность               | 1          |
| 7 | количество этажей       | 1          |
| 8 | ёмкость магазина        | 11 чел.    |
|   | в том числе персонал    | 1 чел.     |

|                |  |
|----------------|--|
| Взаминв. №     |  |
| Подпись и дата |  |
| Инв. № подл.   |  |

|      |         |      |       |         |         |      |
|------|---------|------|-------|---------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата    | 63-2023 | Лист |
|      |         |      |       | 07.2023 |         | 2    |

Площадь застройки земельного участка (согласно техпаспорту) составляет – 202,4 кв.м.

Процент застройки земельного участка – 42,7 %.

В соответствии с ПЗЗ:

- максимальный процент застройки для видов 4.4 (магазины) не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки для видов 2.1 (для индивидуального жилищного строительства) – 60%.

#### 6). Расчёт машиномест согласно ПЗЗ.


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

- **магазины** – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- **для индивидуального жилищного строительства** – 1 машино-место на земельном участке.

Расчётная площадь – 36,5 кв.м. (общая площадь здания).

По расчёту для магазина требуется 1 машино-место.

Схемой планировочной организации предлагается разместить **два парковочных машино-места** с разметкой: для личного транспорта 1 машино-место, для магазина – 1 машино-место для временного пребывания автомобилей на благоустроенной территории земельного участка.

|              |                |            |   |         |  |  |         |      |
|--------------|----------------|------------|---|---------|--|--|---------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взаминв. № |   |         |  |  |         |      |
|              |                |            |   |         |  |  |         |      |
| Изм.         | Кол.уч.        | Лист       | Подп.   | Дата    |  |  | 63-2023 | Лист |
|              |                |            |  | 07.2023 |  |  |         | 3    |

Условно разрешённые виды использования  
зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

| Код и наименование<br>вида разрешённого использования  | Описание вида разрешенного использования<br>земельного участка и виды объектов капитального<br>строительства  |
|--|---|
| 4.4 Магазины   | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м   |
| Основные разрешённые виды использования<br>зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) |   |
| 2.1. Для индивидуального жилищного<br>строительства  | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);<br>выращивание сельскохозяйственных культур |

|              |                |              |       |         |  |  |      |   |
|--------------|----------------|--------------|-------|---------|--|--|------|---|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |       |         |  |  |      |   |
|              |                |              |       |         |  |  |      |   |
| Изм.         | Кол.уч.        | Лист         | Подп. | Дата    |  |  |      |   |
|              |                |              |       | 07.2023 |  |  |      |   |
| 63-2023-ПЗ   |                |              |       |         |  |  | Лист | 3 |








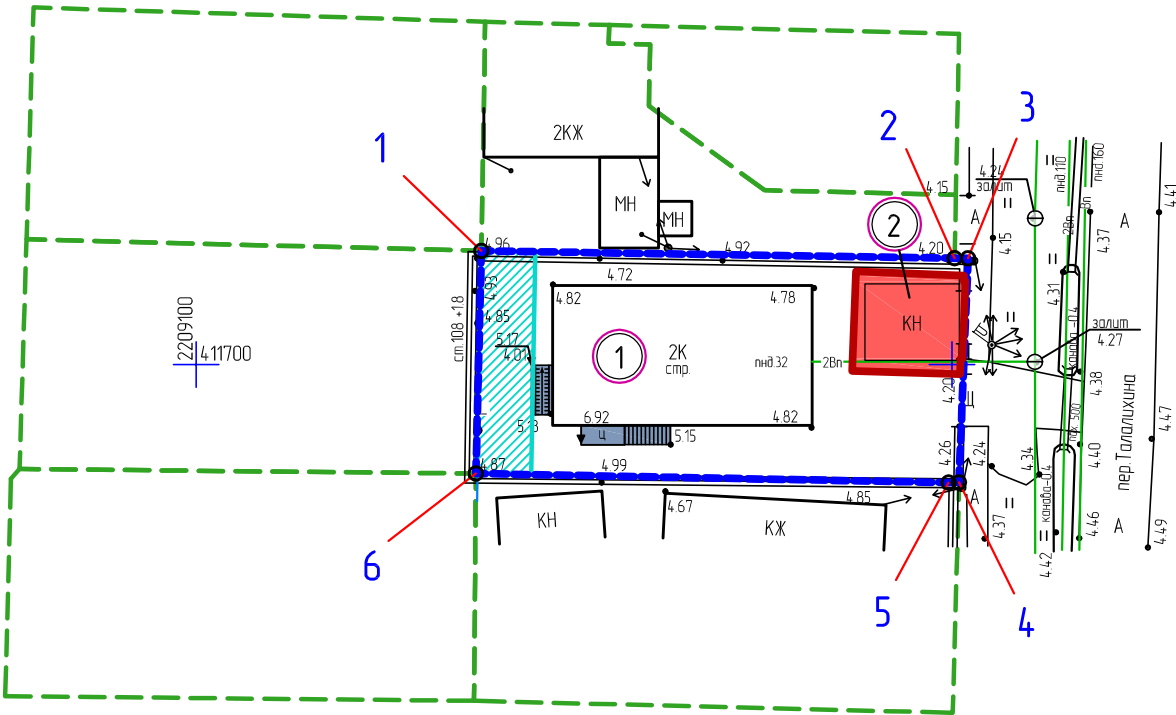
|              |                |      |      |   |         |   |   |  |        |
|--------------|----------------|------|------|---|---------|---|---|--|--------|
|              |                |      |      |   |         | 63-2023-ПЗУ   |   |  |        |
|              |                |      |      |   |         | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011901177, площадью 474 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Талалихина, д. 15, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), в дополнение к существующему виду земельного участка "для индивидуального жилищного строительства" |   |  |        |
| Изм.         | Кол.уч.        | Лист | док. | Подп.   | Дата    |   | Стадия  | Лист   | Листов |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. |      |      |  | 07.2023 | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка  | П   | 1  | 9      |
| ГАП          | Каланчина Т.Е. |      |      |  | 07.2023 |   |   |  |        |
| Архитектор   | Каланчина Т.Е. |      |      |  | 07.2023 | Ситуационный план   |  | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска |        |
| Проверил     | Семеренко О.П. |      |      |  | 07.2023 |   |   |  |        |

Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)

Сведения о характерных точках  
границы земельного участка

| Номера точек | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------------|----------------|
| 1            | 2              | 3              |
| 1            | 411707.52      | 2209118.86     |
| 2            | 411707.04      | 2209150.17     |
| 3            | 411707.03      | 2209151.06     |
| 4            | 411692.21      | 2209150.45     |
| 5            | 411692.20      | 2209149.77     |
| 6            | 411692.80      | 2209118.50     |



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу:  
Ростовская область, г. Батайск, ул. Талалихина, д. 15
- Граница соседних земельных участков
- Охранная зона газораспределительных сетей, площадью 53 кв.м, с ограничением прав, предусмотренных статьей 56, Земельного кодекса Российской Федерации
- Характерные точки границ земельного участка
- Характерные точки части границ земельного участка
- Хозяйственная постройка (в дальнейшем предполагается эксплуатация здания в качестве магазина)

Сведения о характерных точках  
границы части земельного участка

| Номера точек | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------------|----------------|
| 1            | 2              | 3              |
| 1            | 411707.52      | 2209118.86     |
| 2            | 411707.47      | 2209122.44     |
| 3            | 411692.73      | 2209122.15     |
| 4            | 411692.80      | 2209118.50     |

Примечание.

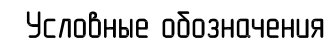
- Схема расположения земельного участка выполнена на инженерно-топографическом плане, выполненном ООО ИК "ГЕОДАТА".
- Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-91465779 от 18.04.2023 г.
- Хозяйственная постройка посажена на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-159646762 от 11.07.2023 г.






Экспликация зданий и сооружений

| № п/п | Наименование  | Примечание      |
|-------|---|-----------------|
| 1     | Жилой дом* (двухэтажный)  | В стадии стр-ва |
| 2     | Хозяйственная постройка, кадастровый номер: 61:46:0011901:2526<br>(в дальнейшем предполагается эксплуатация здания в качестве магазина) | Существующая    |






|              |                |         |      |       |      |  |
|--------------|----------------|---------|------|-------|------|--|
|              |                |         |      |       |      | 63-2023-ПЗУ  |
| Изм.         | Кол.уч.        | Лист    | док. | Подп. | Дата | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011901:177, площадью 474 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Талалихина, д. 15, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2), в дополнение к существующему виду земельного участка "для индивидуального жилищного строительства" |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. | 07.2023 |      |       |      | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка   |
| ГАП          | Каланчина Т.Е. | 07.2023 |      |       |      |  |
| Архитектор   | Каланчина Т.Е. | 07.2023 |      |       |      |  |
| Проверил     | Семеренко О.П. | 07.2023 |      |       |      |  |
|              |                |         |      |       |      | Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)   |
|              |                |         |      |       |      | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска   |



$$\begin{array}{r} 2209100 \\ \underline{411700} \end{array}$$


- |              |                |   |         |       |      |  |   |   |        |
|--------------|----------------|---|---------|-------|------|--|---|---|--------|
|              |                |   |         |       |      | 63-2023-ПЗУ  |   |   |        |
|              |                |   |         |       |      | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011901-177, площадью 474 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Талалихина, д. 15, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2) , в дополнение к существующему виду земельного участка "для индивидуального жилищного строительства" |   |   |        |
| Изм.         | Кол.уч.        | Листы   | док.    | Подп. | Дата |  | Стандия   | Листы   | Листов |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. |  | 07.2023 |       |      | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка   | П   | 3   |        |
| АП           | Каланчина Т.Е. |  | 07.2023 |       |      |  |   |   |        |
| Архитектор   | Каланчина Т.Е. |  | 07.2023 |       |      | Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)   |  | Муниципальное предприятие<br>"Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска |        |
| Проверил     | Семеренко О.П. |  | 07.2023 |       |      |  |   |   |        |

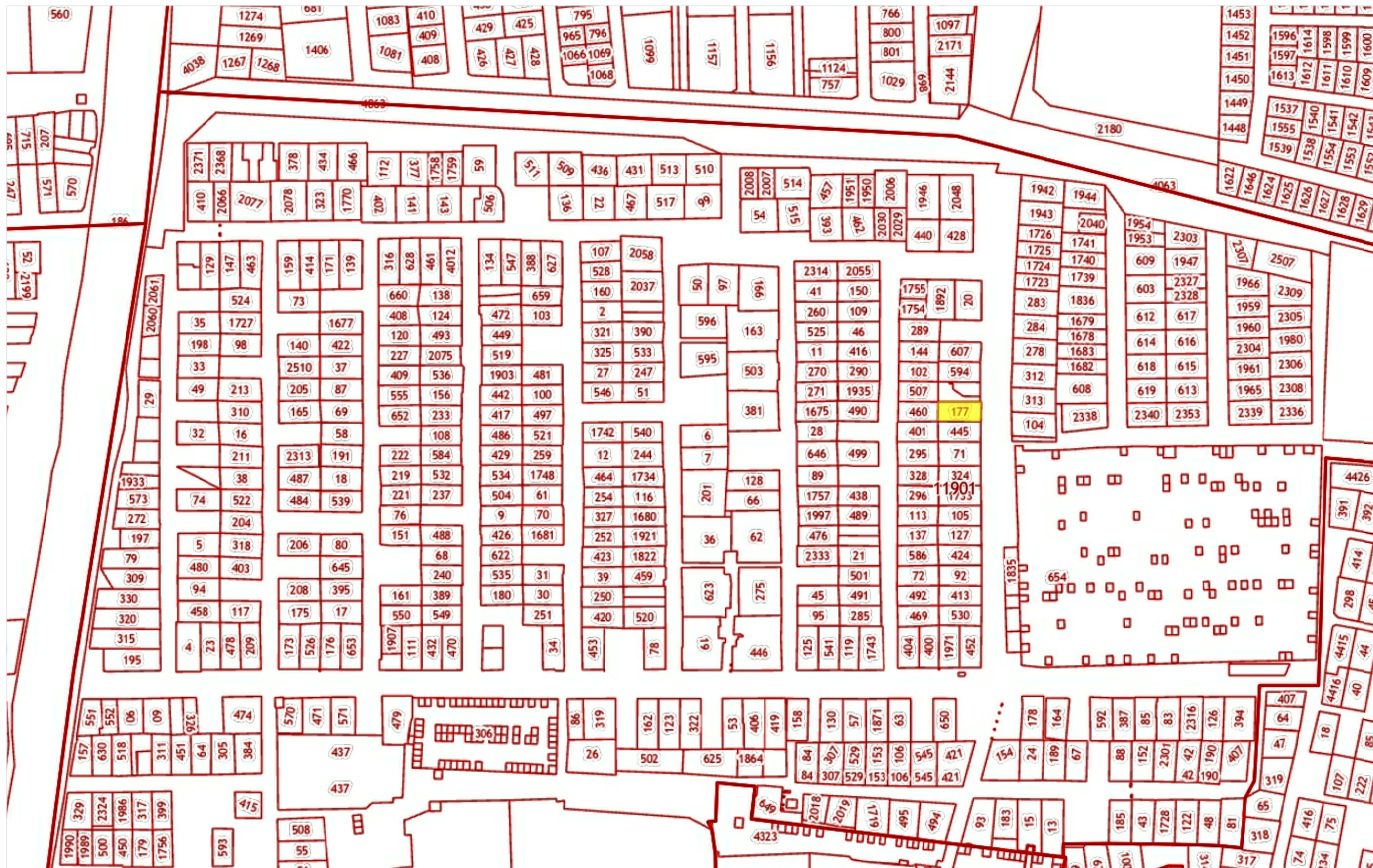
| № п/п | Наименование  | Примечание      |
|-------|---|-----------------|
| 1     | Жилой дом* (двухэтажный)  | В стадии стр-ва |
| 2     | Хозяйственная постройка, кадастровый номер: 61:46:0011901:2526        | Существующая    |
|       | (в дальнейшем предполагается эксплуатация здания в качестве магазина) |                 |

|              |                |   |         |       |      |   |      |        |
|--------------|----------------|---|---------|-------|------|---|------|--------|
|              |                |   |         |       |      | 63-2023-ПЗУ   |      |        |
|              |                |   |         |       |      | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0019101:177, площадью 474 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Талалихина, д. 15, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) , в дополнение к существующему виду земельного участка "для индивидуального жилищного строительства" |      |        |
| Изм.         | Колуч.         | Лист  | док.    | Подп. | Дата |   |      |        |
|              |                |   |         |       |      | Стадия  | Лист | Листов |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. |  | 07.2023 |       |      | П   | 3    |        |
| ГАП          | Каланчина Т.Е. |  | 07.2023 |       |      |   |      |        |
| Архитектор   | Каланчина Т.Е. |  | 07.2023 |       |      |   |      |        |
| Проверил     | Семеренко О.П. |  | 07.2023 |       |      |  Муниципальное предприятие<br>"Архитектурно-планировочное<br>бюро" г.Батайска  |      |        |
|              |                |   |         |       |      | Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)  |      |        |

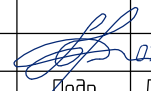




Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



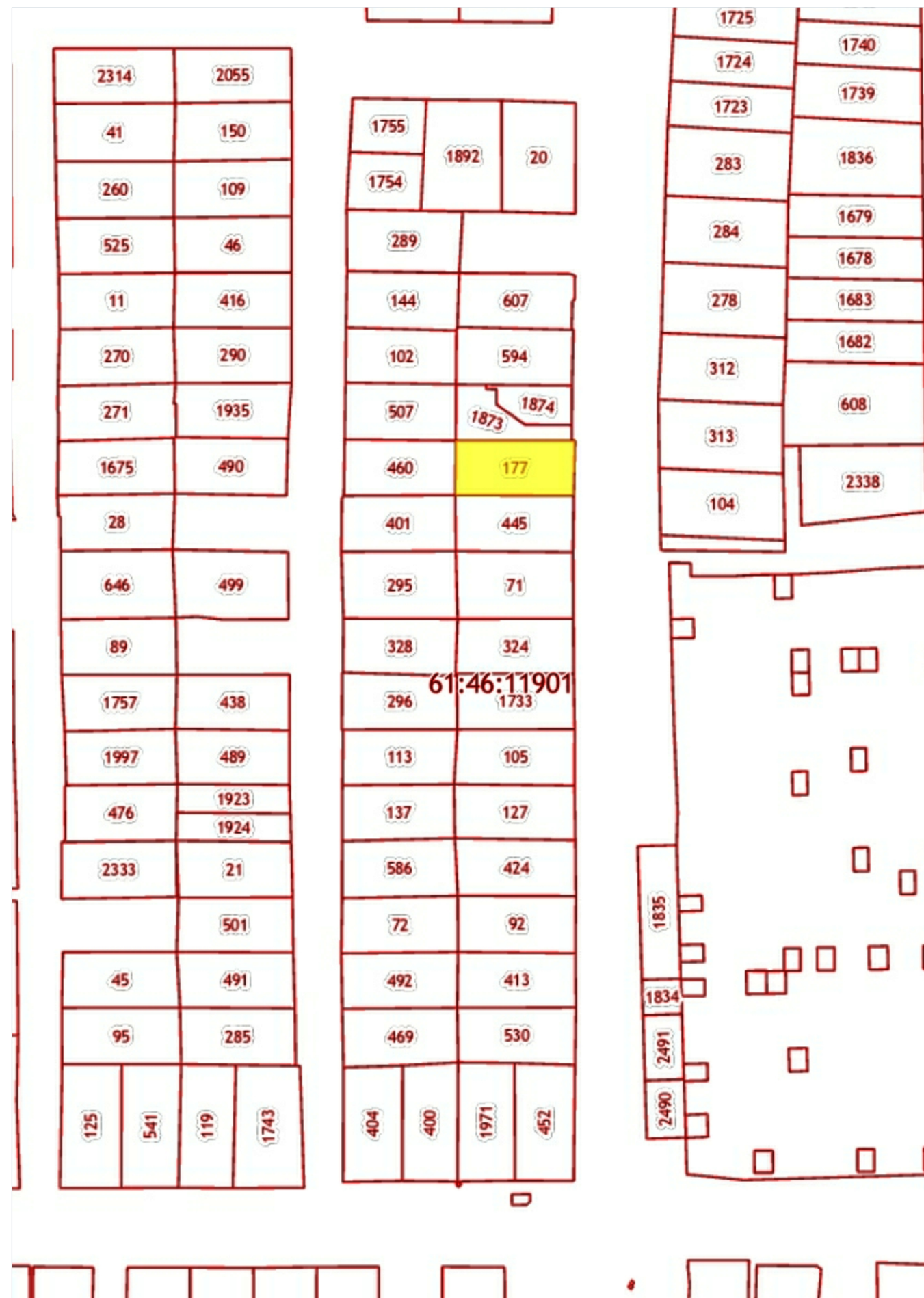
|              |                |             |
|--------------|----------------|-------------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам.инф. № |
|              |                |             |

|      |         |      |   |         |
|------|---------|------|---|---------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп.   | Дата    |
|      |         |      |  | 07.2023 |

63-2023-П3У



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



**Земельный участок 61:46:0011901:177**

Ростовская область, г Батайск, ул Талалихина, д 15

Для эксплуатации индивидуального жилого дома

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                |
| Вид:                       | Земельный участок                                  |
| Кадастровый номер:         | 61:46:0011901:177                                  |
| Кадастровый квартал:       | 61:46:0011901                                      |
| Адрес:                     | Ростовская область, г Батайск, ул Талалихина, д 15 |
| Площадь уточненная:        | 474 кв. м  |
| Статус:                    | Ранее учтенный                                     |
| Категория земель:          | Земли населённых пунктов                           |
| Разрешенное использование: | Для эксплуатации индивидуального жилого дома       |
| Форма собственности:       | Частная собственность                              |
| Кадастровая стоимость:     | 2 016 699,36 руб.                                  |
| дата определения:          | 01.01.2022   |
| дата утверждения:          | -  |
| дата внесения сведений:    | 03.05.2023   |
| дата применения:           | 10.04.2023   |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

|      |         |      |       |         |
|------|---------|------|-------|---------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата    |
|      |         |      |       | 07.2023 |

63-2023-ПЗУ



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

Здание

61:46:0011901:2526

Ростовская область, г. Батайск, пер. Талалихина, д. 15

Хозяйственная постройка

План ОКС →

План КК →

🔍

☆

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Здание

Кадастровый номер:

61:46:0011901:2526

Кадастровый квартал:

61:46:0011901

Адрес:

Ростовская область, г. Батайск, пер.  
Талалихина, д. 15

Наименование:

Хозяйственная постройка

Назначение:

Нежилое здание

Площадь общая:

36,5 кв. м

Статус:

Ученный

Разрешенное  
использование:

-

по документу:

-

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

313 479,52 руб.

дата определения:

10.04.2023

дата утверждения:

-

дата внесения сведений:


11.04.2023

дата применения:

11.04.2023

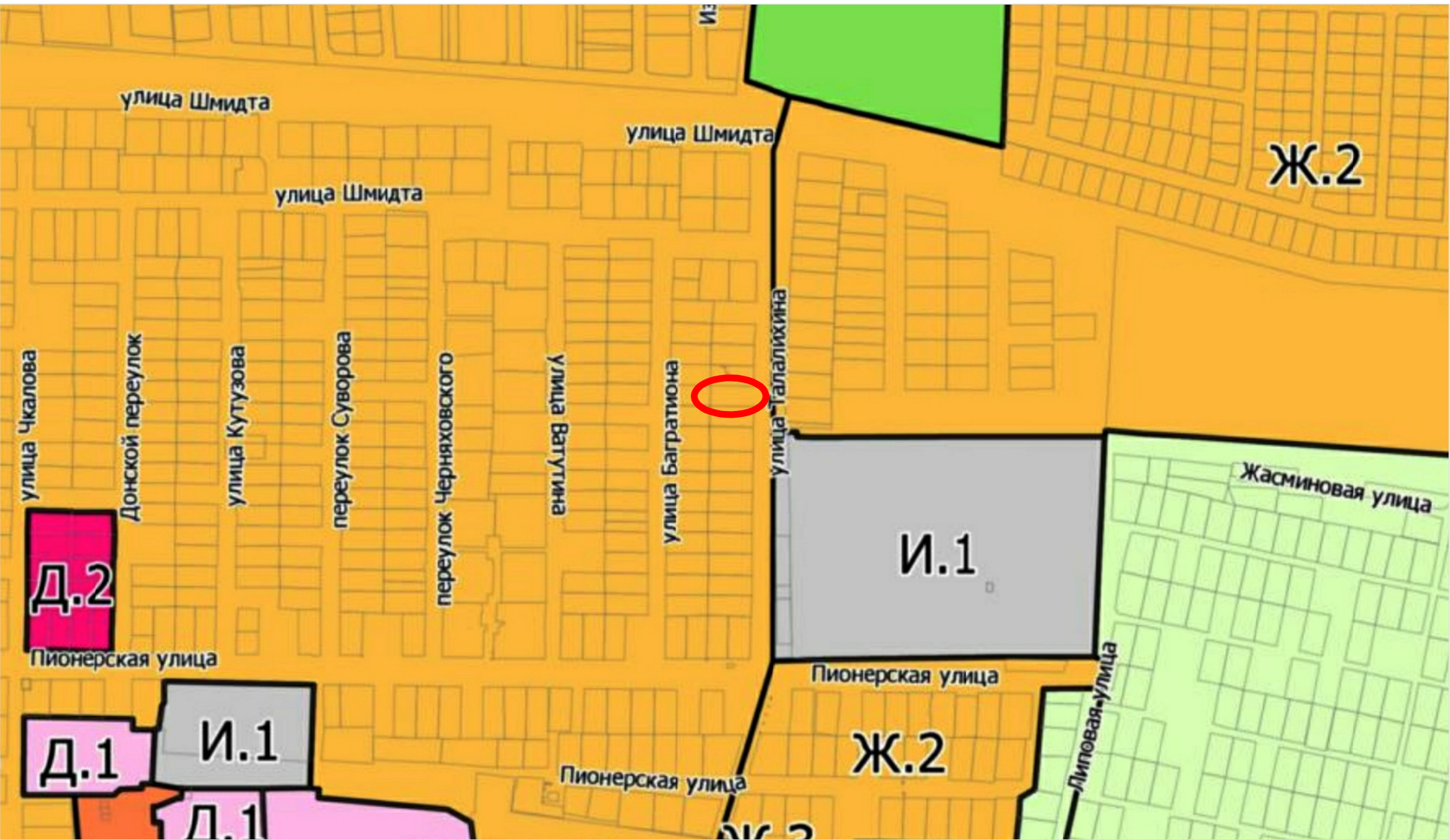
|             |                |           |
|-------------|----------------|-----------|
| 289         |                |           |
| 144         | 607            | 607       |
| 102         | 594            | 594       |
| 507         | 1873 1922 1874 | 1874 1873 |
| 460<br>1768 | 177            | 177 2526  |
| 401         | 445            | 445       |
| 295         | 71             | 71        |
| 328         | 324            | 324       |
| 296         | 1733           | 1733      |
| 296         | 1733           | 1733      |
| 113         | 105            | 105       |
| 137         | 127            | 127       |

|              |                |             |
|--------------|----------------|-------------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам.инф. № |
|--------------|----------------|-------------|

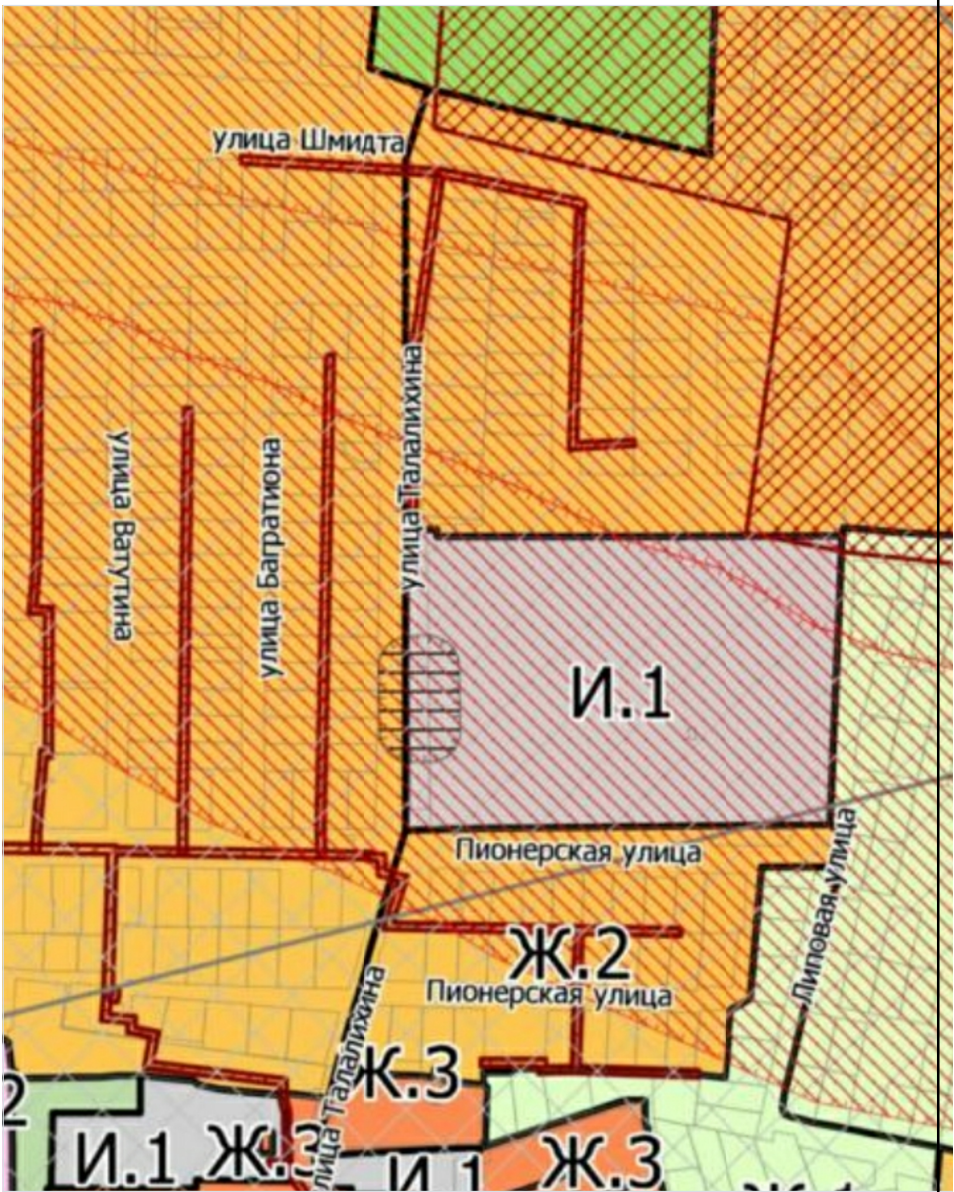
|      |        |      |   |         |
|------|--------|------|---|---------|
|      |        |      |   |         |
|      |        |      |  | 07.2023 |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | Подп.   | Дата    |



Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



Земельный участок по адресу: [Ростовская область, г Батайск, ул Талалихина, д 15](#) находится в восточной части г.Батайска, в [территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами \(Ж.2\)](#).  
[Зона Ж.2](#) установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

|                |             |
|----------------|-------------|
| Инф. № подл.   | Взам.инф. № |
| Подпись и дата |             |



Фотофиксация



Фото 1. Главный фасад лит В (Хозяйственная постройка)



Фото 2. Боковой фасад лит В (Хозяйственная постройка)

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взаминв. № |
|              |                |            |
|              |                |            |
|              |                |            |

|      |         |      |       |         |
|------|---------|------|-------|---------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата    |
|      |         |      |       | 07.2023 |

|         |  |  |  |  |
|---------|--|--|--|--|
| 63-2023 |  |  |  |  |
|         |  |  |  |  |

|      |
|------|
| Лист |
| 9    |