



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

"Бытовое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012103:754,
площадью 1985 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
ул. Кулазина, 1Ж,





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

заказчик – Лукина Анастасия Алексеевна

70-2023

2023

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-7
	Ситуационный план	8
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	9
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	10
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	11
	Ситуационный план	12
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ); Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	13

Взам инв. №		Подпись и дата											
Инв. № подл.							70-2023				Содержание		
	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата							
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			07.2023							
	ГАП		Каланчина Т.Е.			07.2023							
	Архитектор		Каланчина Т.Е.			07.2023							
Проверил		Семеренко О.П.			07.2023								
										Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска			

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012103:754, площадью 1985 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулазина, 1Ж, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Лукиной Анастасии Алексеевны на основании:

- Договора 70-2023;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в январе 2023 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 23.01.2023 г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.05.2023 №КУВИ – 001/2023– 114981005.

2). Характеристика земельного участка.





Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулазина, 1Ж, находится в южной 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 61:46:0012103:754.

Площадь земельного участка составляет 1985 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "для эксплуатации производственной базы и пожарного водоема".

Взаминв. №		Подпись и дата							
Инв. № подл.									
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	70-2023	
		Начальник ОП		Семеренко О.П.			07.2023	Стадия	Лист
		ГАП		Каланчина Т.Е.			07.2023	П	1
		Архитектор		Каланчина Т.Е.			07.2023	Листов	4
		Проверил		Семеренко О.П.			07.2023	Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

Пояснительная записка

6). 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 вида разрешённого использования земельного участка:

- **бытовое обслуживание** (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника.

Расчёт машиномест (предварительный).

Количество сотрудников предприятия бытового обслуживания (ателье) предварительно принято **48 человек**. Количество машино-мест по расчёту для предприятия бытового обслуживания в соответствии с ПЗЗ г.Батайска – **24**.

Итого по предварительному расчёту требуется **24 машино-места** для временного хранения автомобилей.

Проектным предложением предлагается разместить **24 парковочных машино-места** с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на территории земельного участка, в том числе 3 машино-места для МГН.

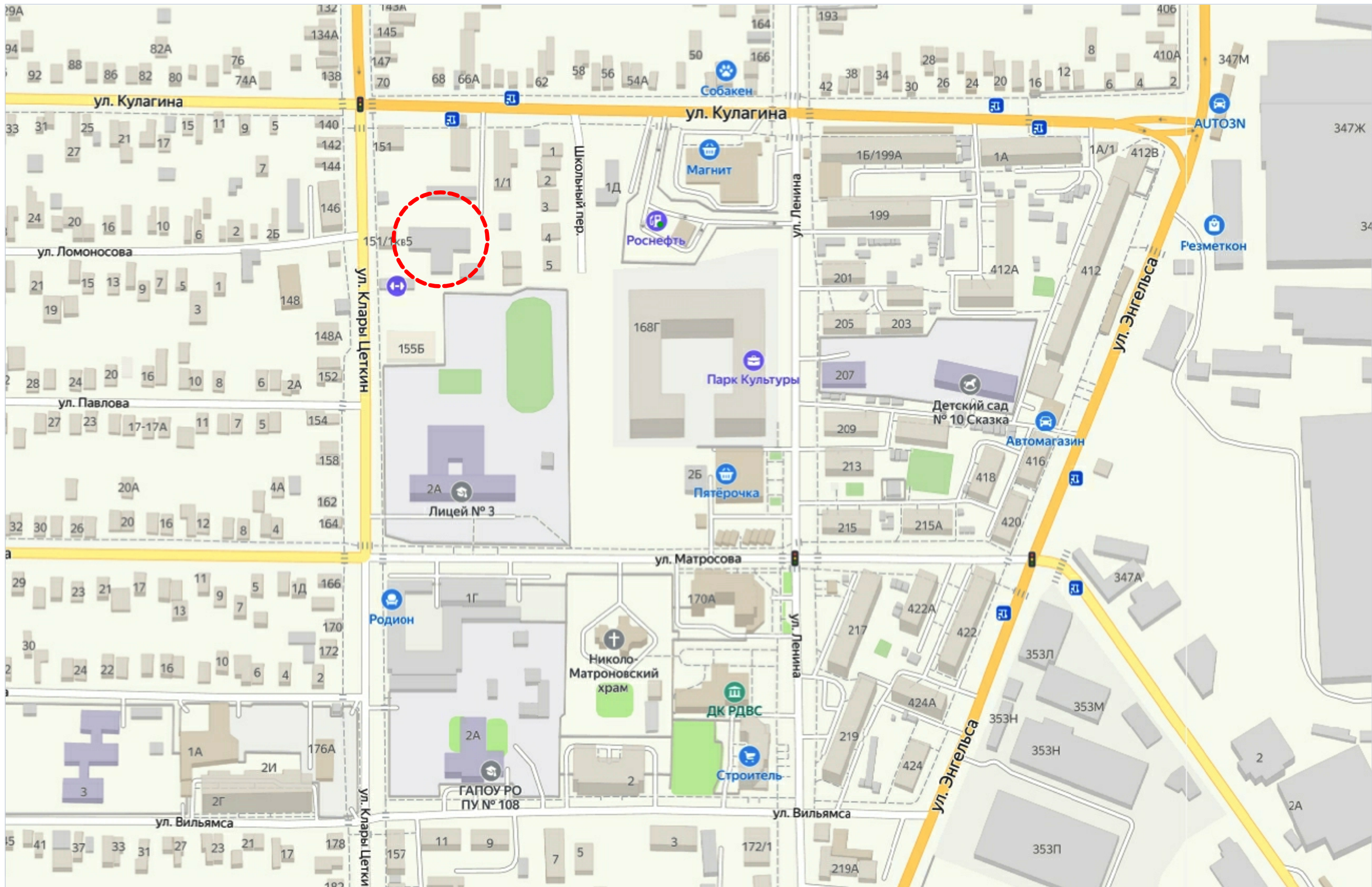
Инв. № подл.	Подпись и дата		Взаминв. №							Лист	
1										70-2023	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата						3	

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

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	Лист
70-2023		4

Ситуационный план

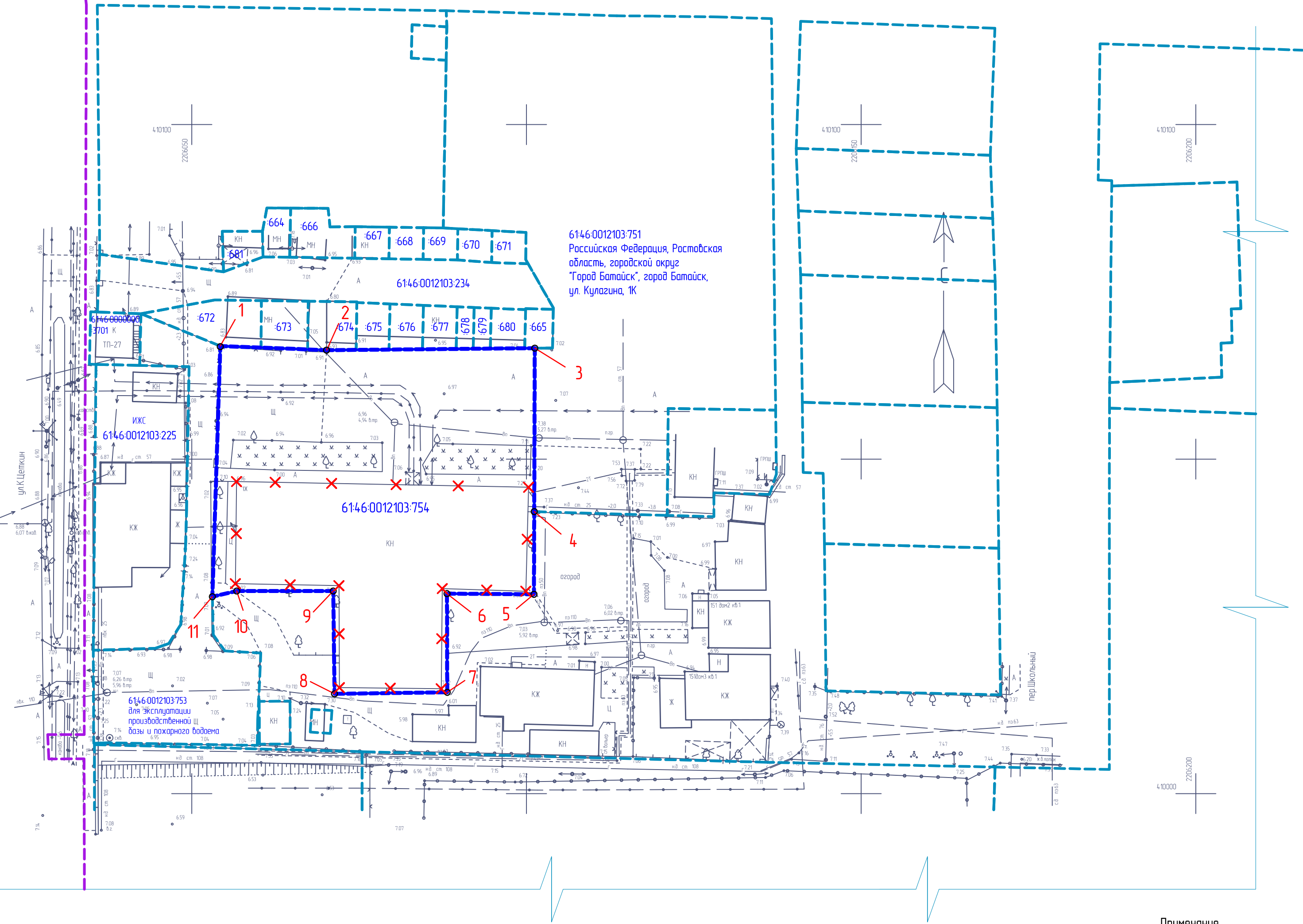


Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	70-2023	Лист
						1

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

ул. Кулазина



Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	410066.90	2206054.26
2	410066.28	2206070.16
3	410066.58	2206101.24
4	410042.15	2206101.16
5	410029.79	2206101.12
6	410029.89	2206088.13
7	410015.14	2206088.16
8	410014.92	2206071.33
9	410030.28	2206071.13
10	410030.28	2206056.72
11	410029.43	2206053.08

Условные обозначения

- 1

2

3

4
- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулазина, 1К**






Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении

Характерные точки границы земельного участка

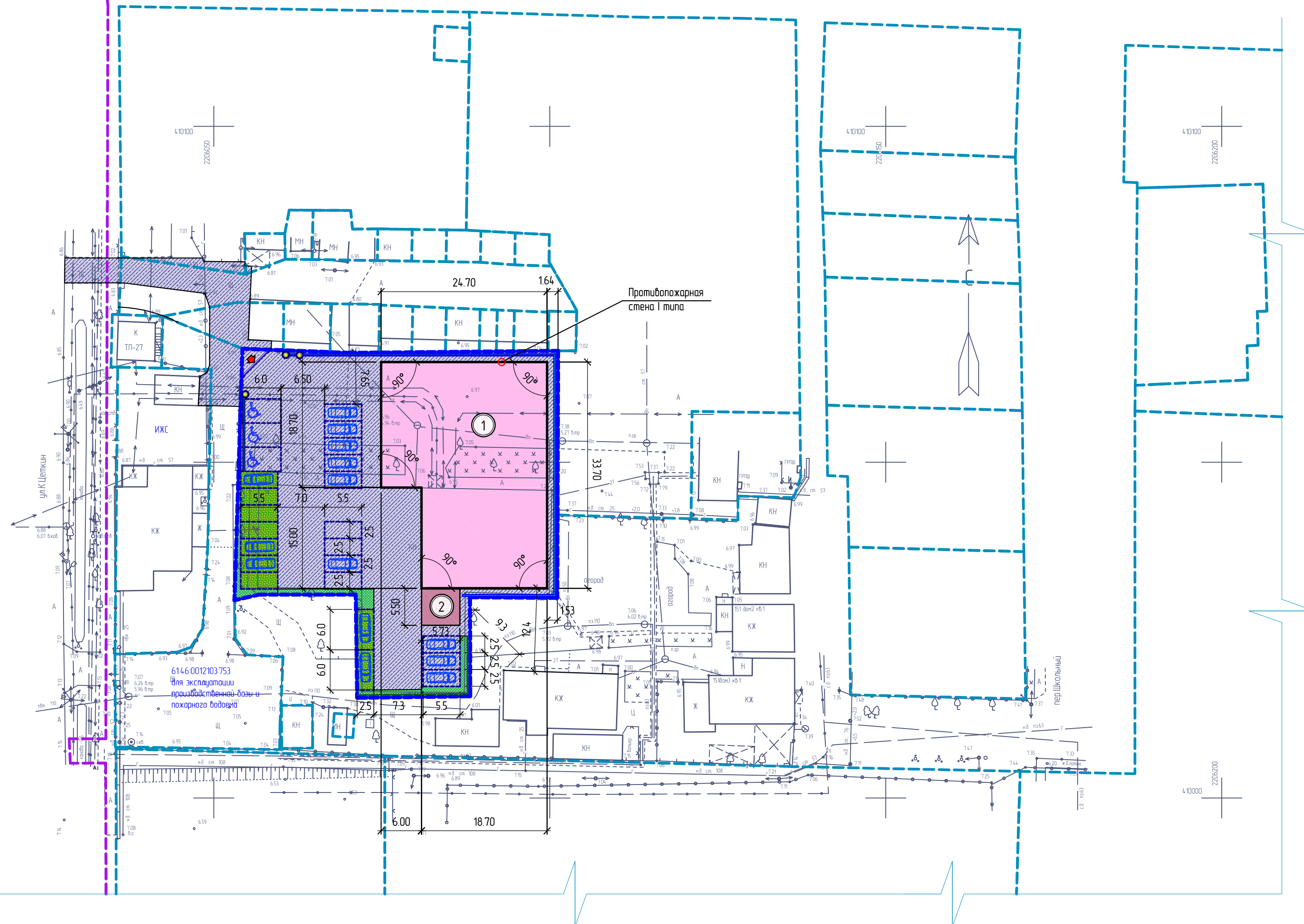
Демонтаж строений, расположенных на земельном участке

Примечание




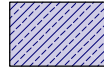
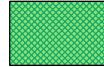




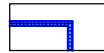

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в январе 2023 г., принята в ИСОГД г.Батайска 23.01.2023 г..
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.05.2023 №КУВИ- 001/2023-114981005

							70-2023-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146.0012103.754, площадью 1985 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулазина, 1К, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)			
Изм.	Колуч.	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	2	
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)			

ул. Кулазина



Условные обозначения

- | | | |
|---|---|---|
|  | — | Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулазина, 1X |
|  | — | Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении |
|  | — | Порядковый номер строений |
|  | — | Асфальтобетон |
|  | — | Озеленение |
|  | — | Бетонная газонная решётка (с озеленением газонной травой) |
|  | — | Вертикальное озеленение |
|  | — | Парковочные места для временного пребывания автомобилей (на территории земельного участка) |
|  | — | Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на территории земельного участка |
|  | — | Водоотводные лотки для отвода ливневых вод с территории земельного участка, перекрытые металлической решёткой |
|  | — | Проектируемые дренажные колодцы |

Примечание

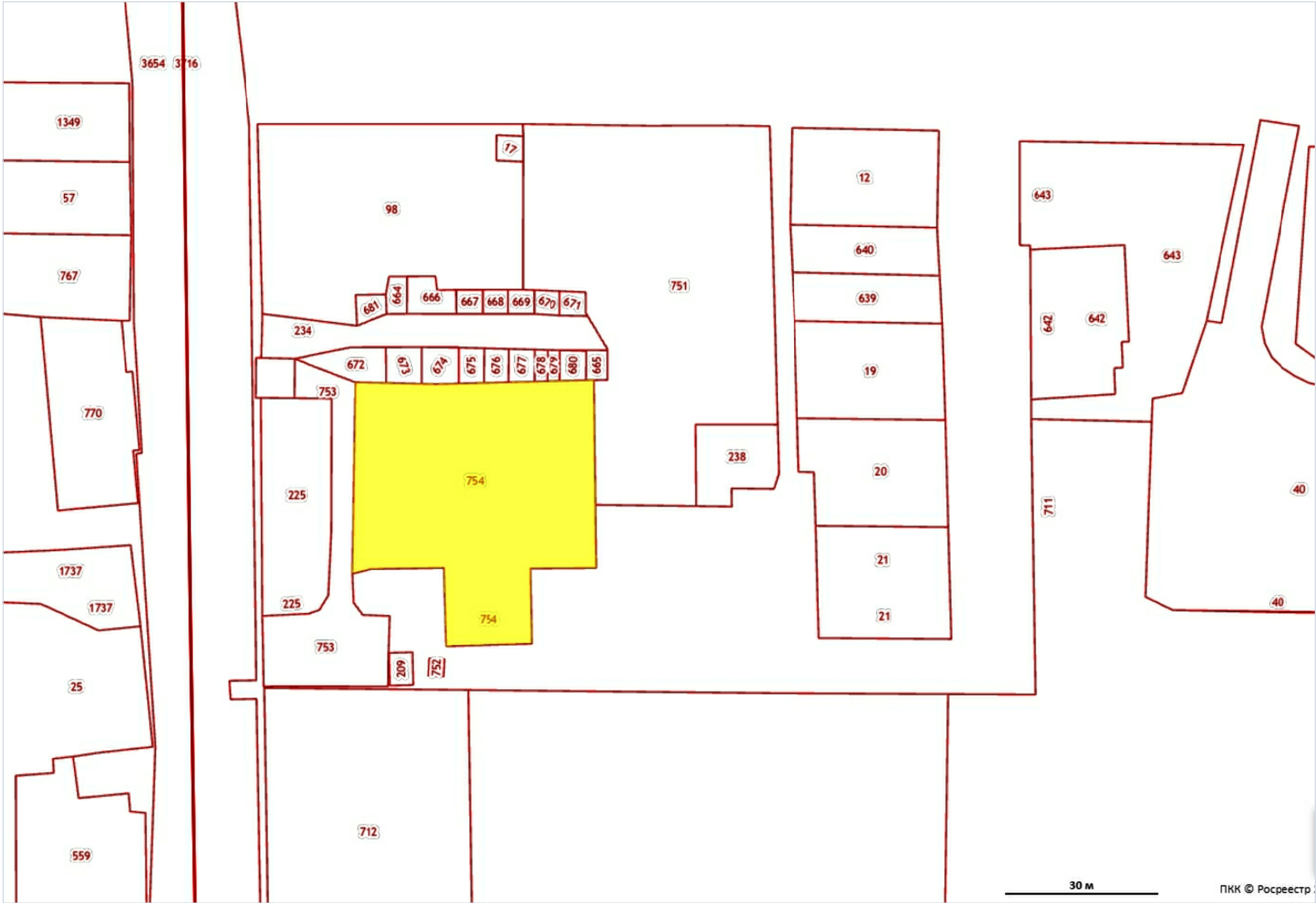
1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в январе 2023 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 23.01.2023 г.
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.05.2023 № КУВИ-001/2023-114981005



Експликація збудов і споруджень

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное общественное здание (Ателье)	Проектируемый объект
2	Котельная (одноэтажная пристройка)	Проектируемый объект

						70-2023-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146.001203.0754, площадью 1985 кв. м, по адресу Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулагина, 1Х, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (К.2)		
Изм.	Колуч	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	3	
ГАП	Каланचना Т.Е.			07.2023				
Архитектор	Каланचना Т.Е.			07.2023				
Проверил	Семеренко О.П.			07.2023	Схема планировочной организации земельного участка (М 1500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

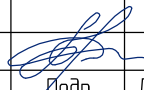
Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Земельный участок 61:46:0012103:754
Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулагина, 1Ж
для эксплуатации производственной базы и пожарного водоема
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)  

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012103:754
Кадастровый квартал:	61:46:0012103
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулагина, 1Ж
Площадь уточненная:	1 985 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы и пожарного водоема
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 032 348,85 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				

70-2023	Лист
	4

Ситуационный план

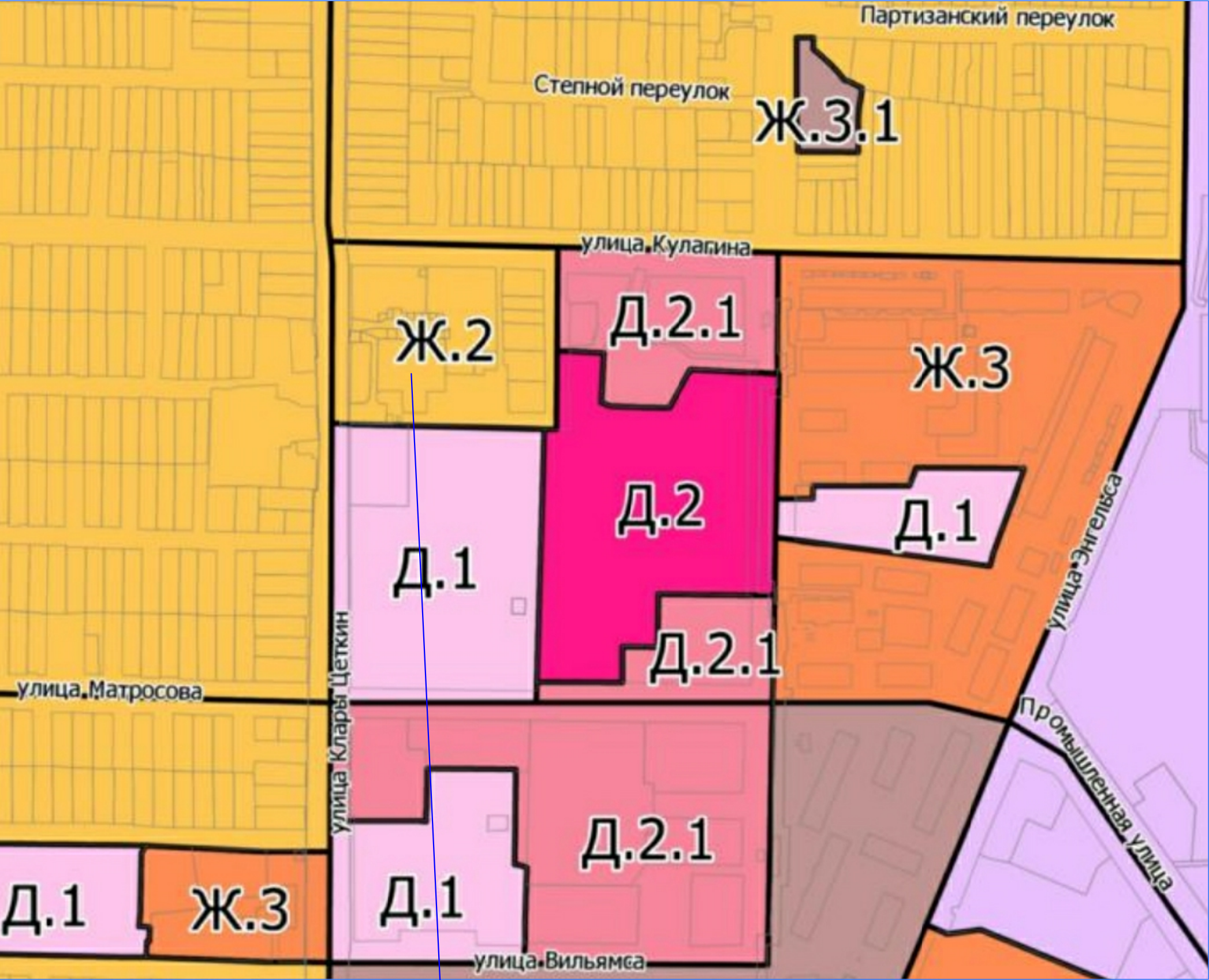


Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

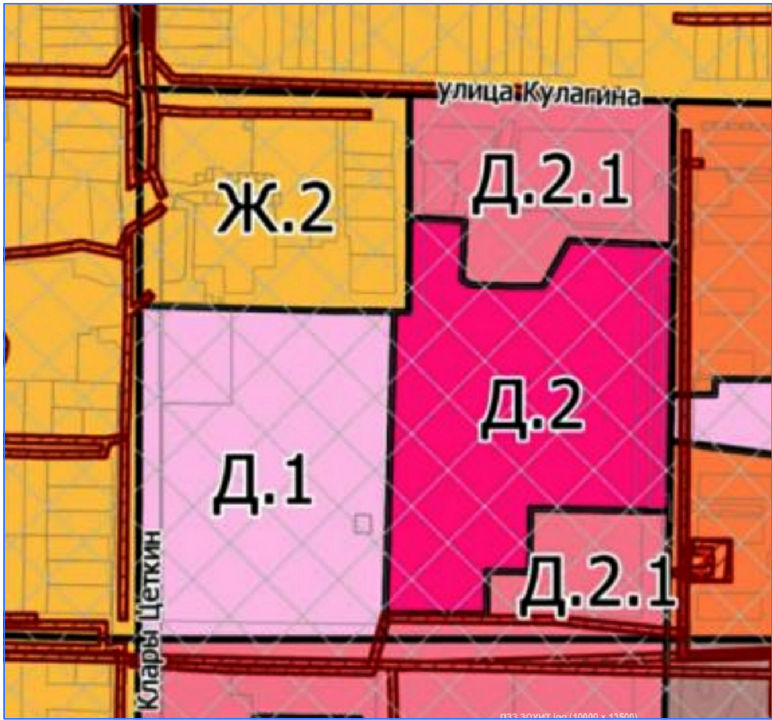
Изм.	Кол. уч.	Лист	Подп.	Дата

70-2023

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



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



Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулагина, 1Ж](#) находится в южной 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.

Земельный участок по адресу:
[Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Кулагина, 1Ж](#)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	70-2023	Лист
						6