



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 разрешённые виды использования земельного участка

"Магазины, бытовое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010802:14,
площадью 770 кв. м,

по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40,

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

заказчик – Дунайцева Наталья Анатольевна

71-2023

2023

[illegible]

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010802:14, площадью 770 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куздышева, 40, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Дунайцевой Натальи Анатольевны на основании:

- Договора 71-2023;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. 06.2023 г., принятый в ИСОГД г. Батайска 05.06.2023 г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.05.2023 № КЧВИ-001/2023-122309412.

2). Характеристика земельного участка.





Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куздышева, 40 находится в северной 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 61:46:0010802:14.

Площадь земельного участка составляет 770 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "Для индивидуального жилищного строительства, часть земельного участка 38,0 кв. м. под эксплуатацию магазина".

Взам.инв. №		Подпись и дата												
Инв. № подл.								71-2023				<div>Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div>		
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка						
		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									

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010802:10;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куздышева, 38;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010802:211;
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куздышева, д. 42;
разрешённое использование: Для индивидуального жилищного строительства;
- с востока – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной неразграниченной территорией вдоль ул. Куздышева;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010802:1576;
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, пер. Спортивное Кольцо, 3;
разрешённое использование: объекты индивидуального жилищного строительства.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куздышева, 40 условно разрешённые виды использования "Магазины, бытовое обслуживание" согласно территориальной зоне застройки Ж.2.

4). Земельный частично застроен. Все строения и сооружения, расположенные на земельном участке подлежат демонтажу.

5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с основными габаритными размерами 7,0 х 30,0 м. Основные габаритные размеры, толщина наружных стен и технико-экономические показатели, указанные в данном проектном предложении, предварительные и могут незначительно измениться на стадии проектирования.

Толщина стен здания предварительно принята 430 мм.

Общая площадь одного этажа (предварительно) составляет 178,92 кв.м

Общая площадь здания* (предварительно) составляет 357,84 кв.м

Проектируемая площадь застройки (предварительно) – 210,0 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взаминв. №		<div>71-2023</div>					Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата						

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 видов разрешённого использования земельного участка:

- магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника.

Согласно ПЗЗ г. Батайска в случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

РАСЧЁТ МАШИНОМЕСТ (ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ):

Проектным предложением принято, что часть первого этажа проектируемого здания (площадью ≈ 100 кв.м) будет эксплуатироваться как магазин, остальная часть здания – объект бытового обслуживания.

Расчёт машино-мест для магазина:

$$100 : 45 = 2,2$$

Для магазина требуется 2 машино-места.

Расчёт машино-мест для вида "бытовое обслуживание":

Из расчёта на 10 работающих сотрудников (предварительно) требуется 5 машино-мест.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

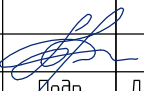
ИТОГО ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ РАСЧЁТУ ТРЕБУЕТСЯ 7 МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ.

Проектным предложением предлагается разместить 7 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на территории земельного участка, в том числе 1 машино-место для МГН.

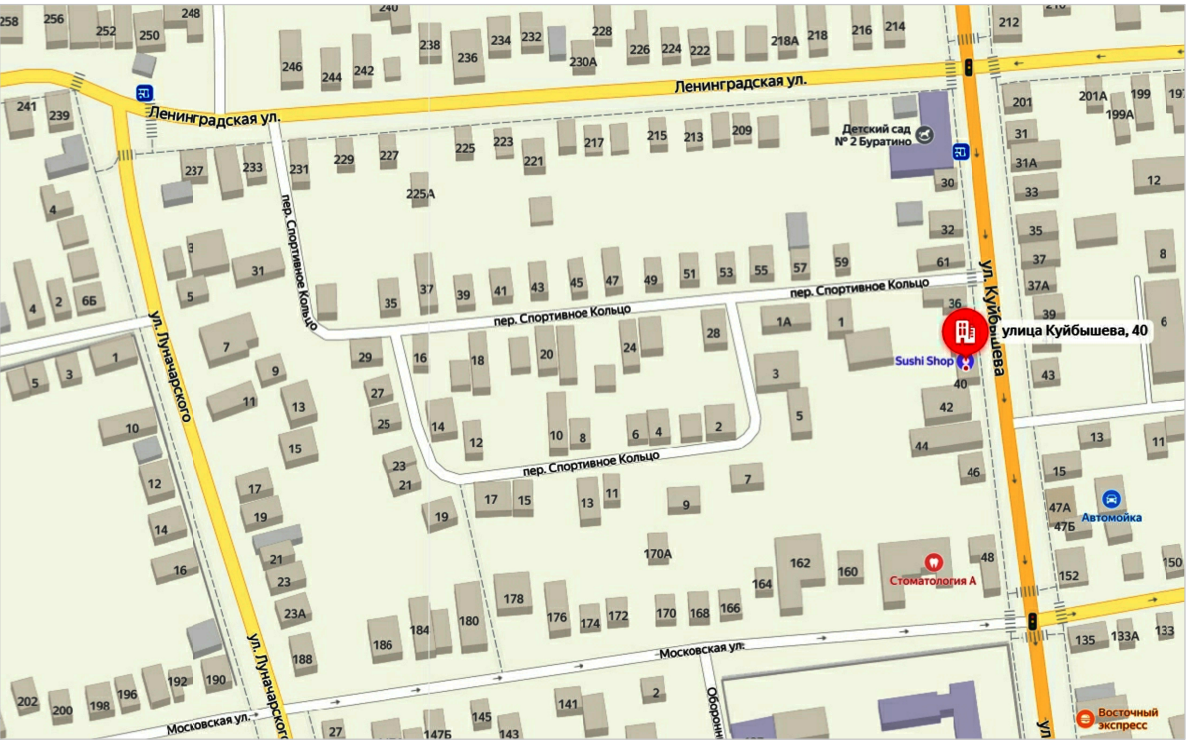
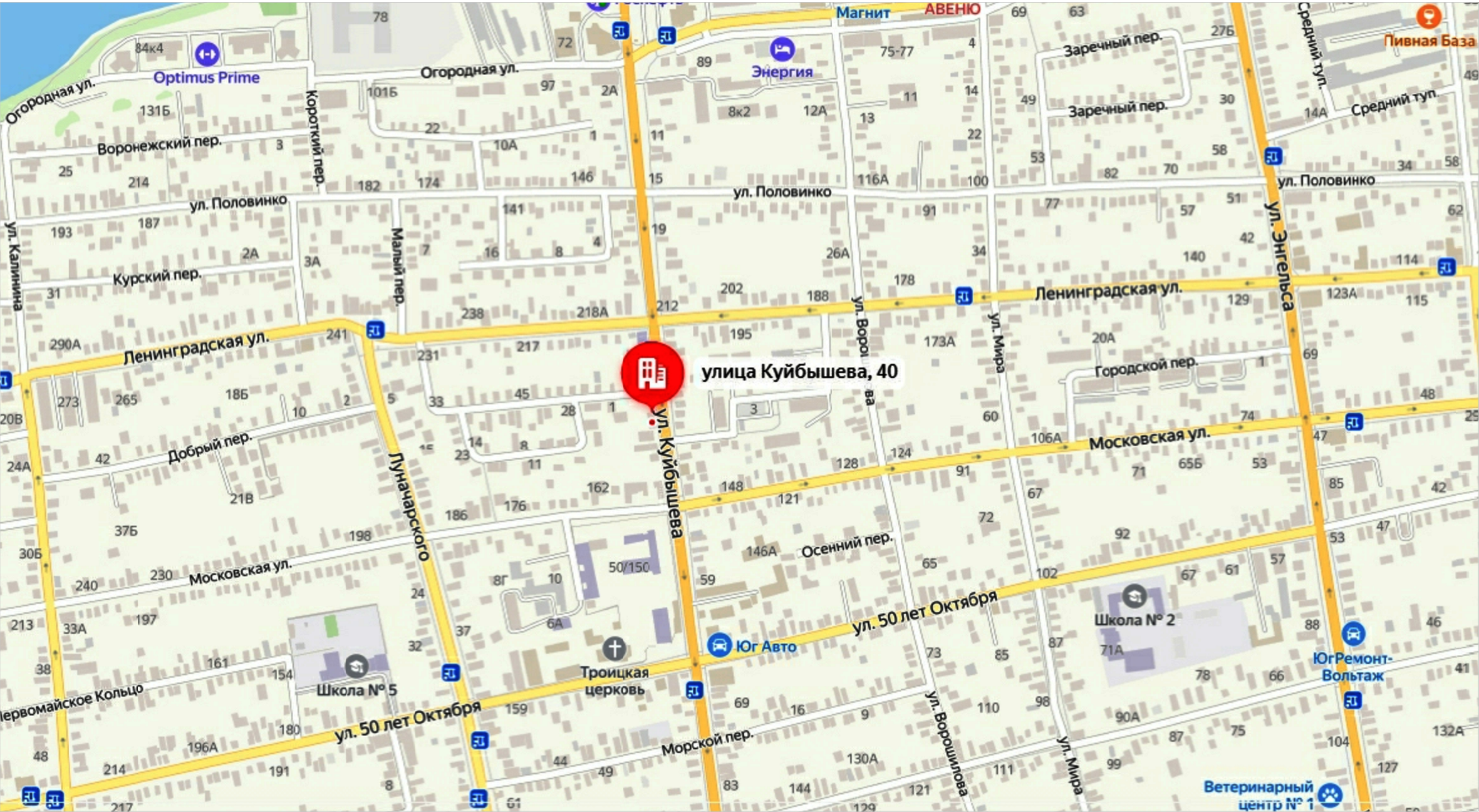
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			71-2023	Лист
								3

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
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
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
					71-2023			4

Ситуационный план



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






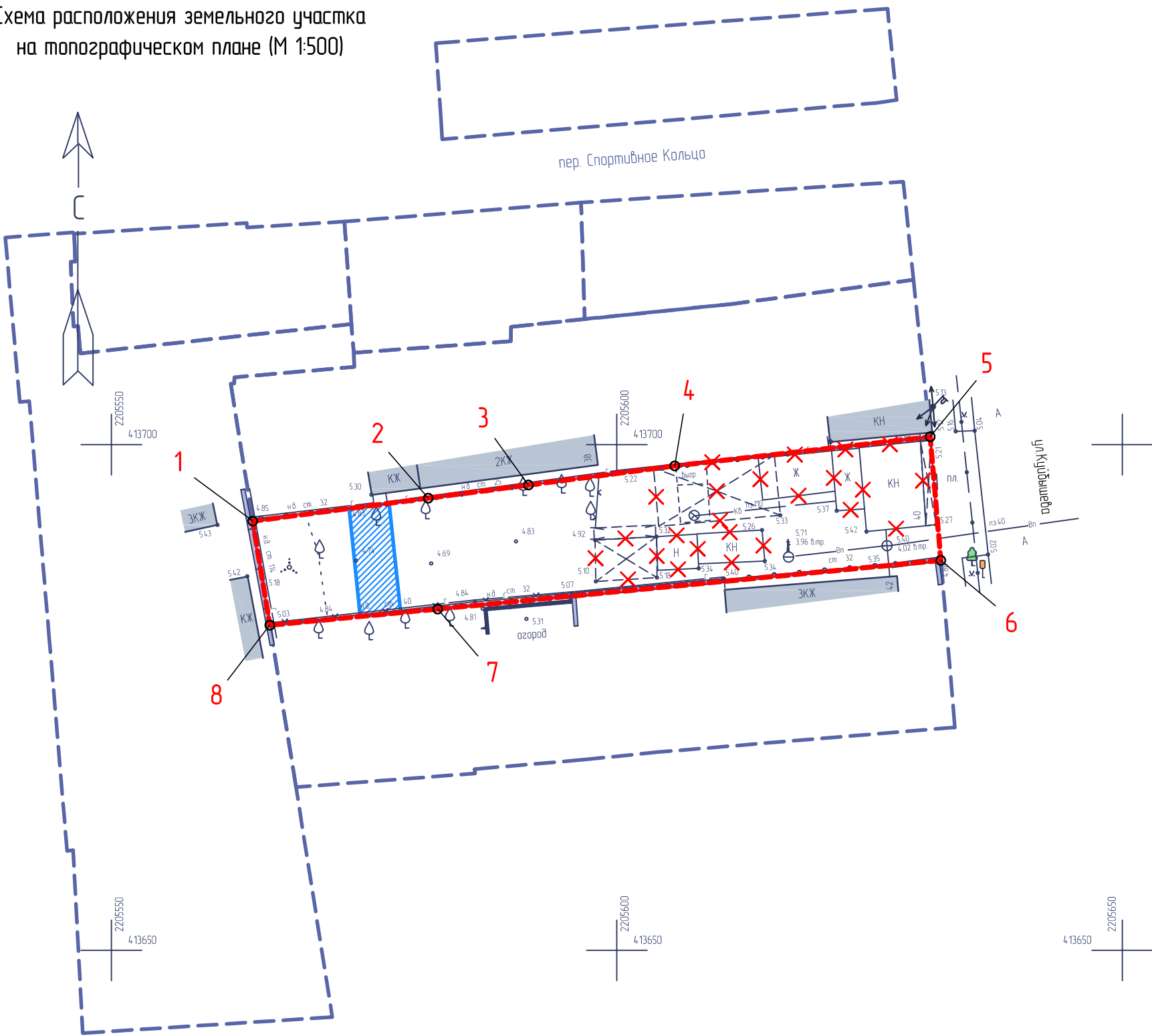
						71-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010802/14, площадью 770 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
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 разрешённые виды использования земельного участка	П	1	3
ГАП	Каланчина Т.Е.				07.2023				
Архитектор	Каланчина Т.Е.				07.2023				
Проверил	Семеренко О.П.				07.2023				
						Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

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



Сведения о характерных точках границы земельного участка

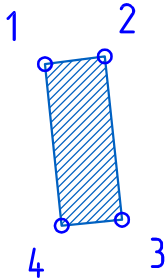
Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 13692.44	2205563.98
2	4 13694.71	2205581.34
3	4 13696.01	2205591.26
4	4 13697.90	2205605.73
5	4 13700.78	2205631.00
6	4 13688.56	2205632.05
7	4 13683.75	2205582.28
8	4 13682.15	2205565.67

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Характерные точки границы земельного участка
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 ЗК РФ – охранный зона газораспределительных сетей; площадь 43 кв.м
- Характерные точки части границы земельного участка
- Демонтаж расположенных на участке строений и сооружений

Сведения о характерных точках части границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 13693.69	2205573.51
2	4 13694.20	2205577.47
3	4 13683.40	2205578.61
4	4 13683.01	2205574.62








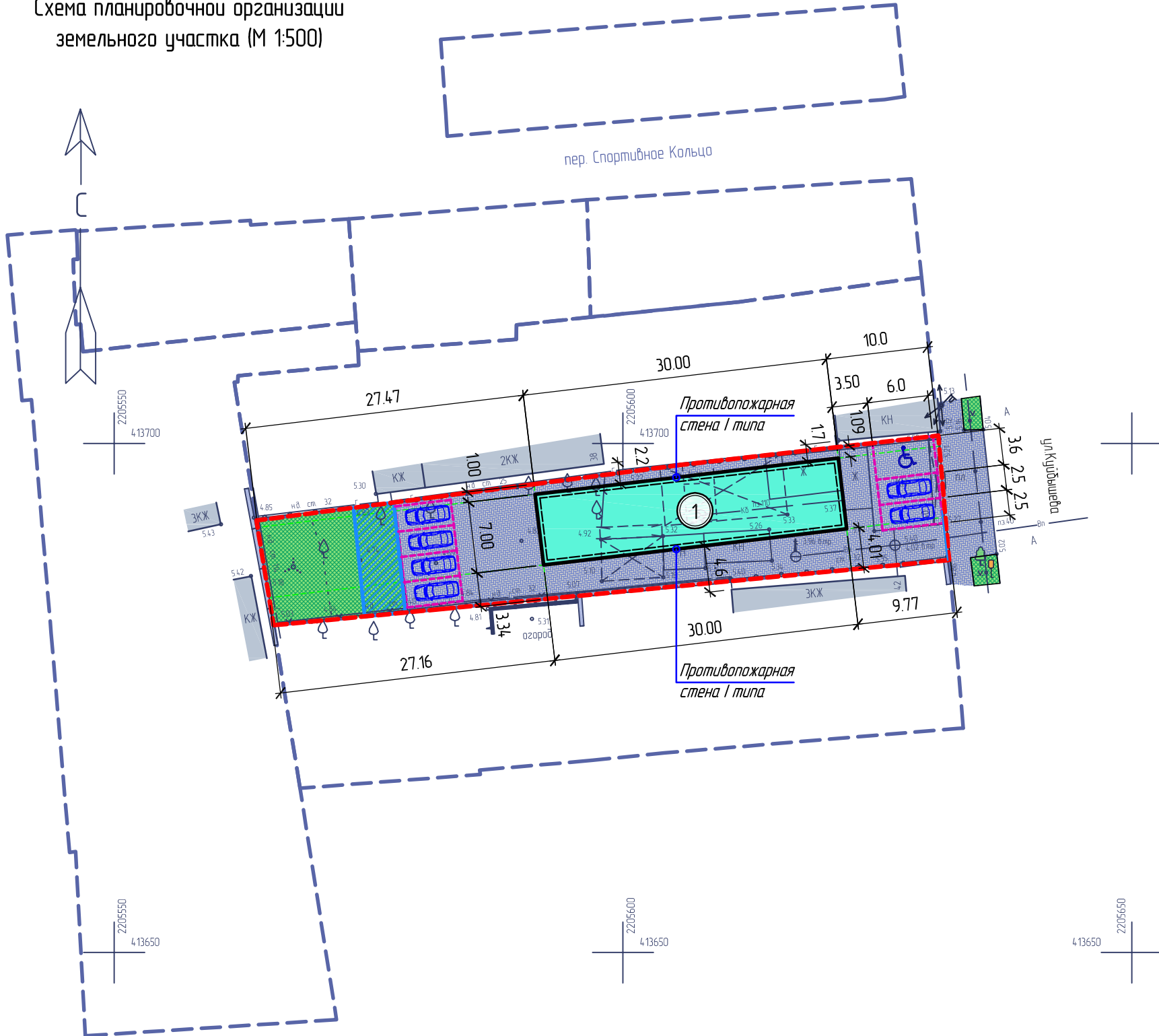
						71-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010802-14, площадью 770 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)			
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 разрешенные виды 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)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)

Сведения о характерных точках границы земельного участка



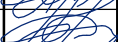


Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 13692.44	2205563.98
2	4 13694.71	2205581.34
3	4 13696.01	2205591.26
4	4 13697.90	2205605.73
5	4 13700.78	2205631.00
6	4 13688.56	2205632.05
7	4 13683.75	2205582.28
8	4 13682.15	2205565.67



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40
- - - Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- [Blue hatched box] Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 ЗК РФ – охранная зона газораспределительных сетей; площадь 43 кв.м
- ① – Порядковый номер строений
- [Blue textured box] – Покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- [Green textured box] – Озеленение
- [Pink dashed box with car icon] – Парковочные места для временного пребывания автомобилей на территории земельного участка
- [Pink dashed box with wheelchair icon] – Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на территории земельного участка

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

						71-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010802-14, площадью 770 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
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 разрешенные виды использования земельного участка	П	3	
ГАП		Каланчина Т.Е.			07.2023				
Архитектор		Каланчина Т.Е.			07.2023				
Проверил		Семеренко О.П.			07.2023	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Земельный участок 61:46:0010802:14

Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40

Для индивидуального жилищного строительства, часть земельного участка 38,0 кв. м. под эксплуатацию магазина

План ЗУ → План КК →



Информация

Услуги

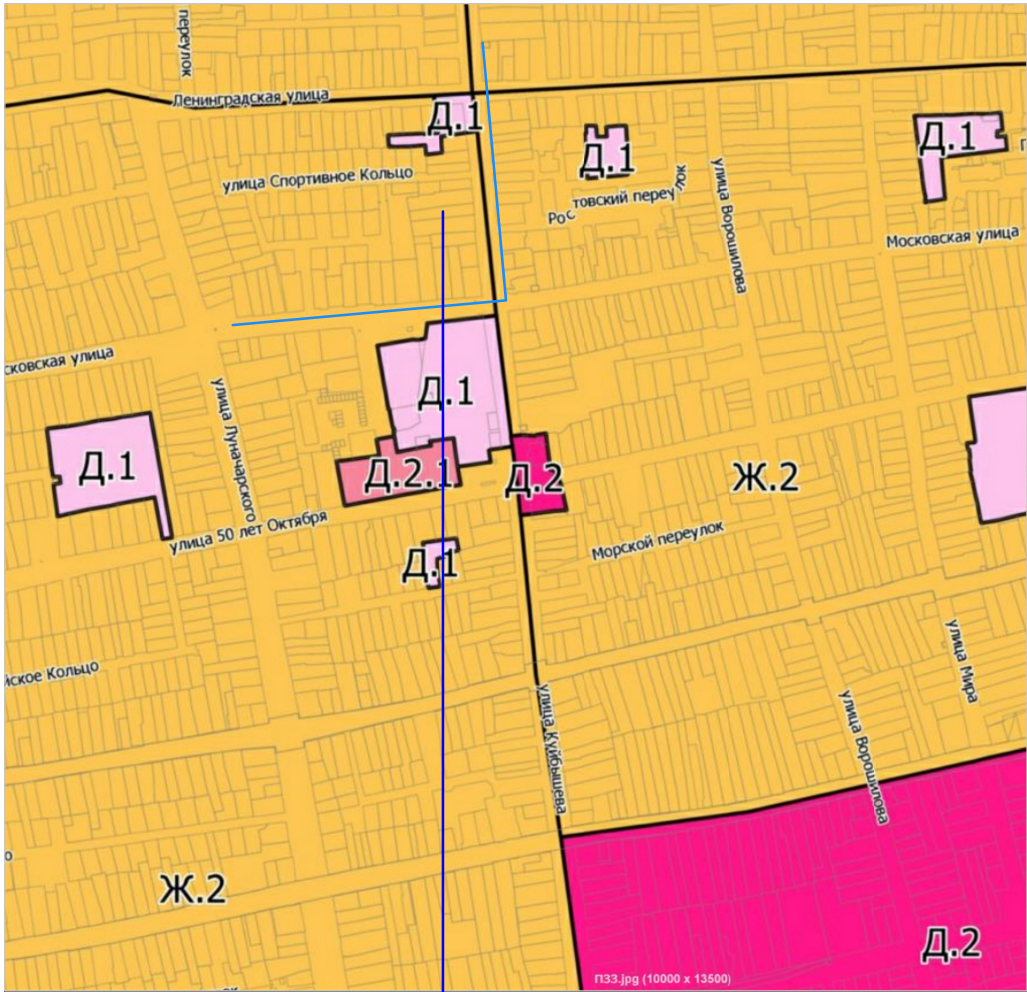
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0010802:14
Кадастровый квартал:	61:46:0010802
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40
Площадь уточненная:	770 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства, часть земельного участка 38,0 кв. м. под эксплуатацию магазина
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 522 619,1 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, 40

Взаим. №	Подпись и дата	Инф. № подл.

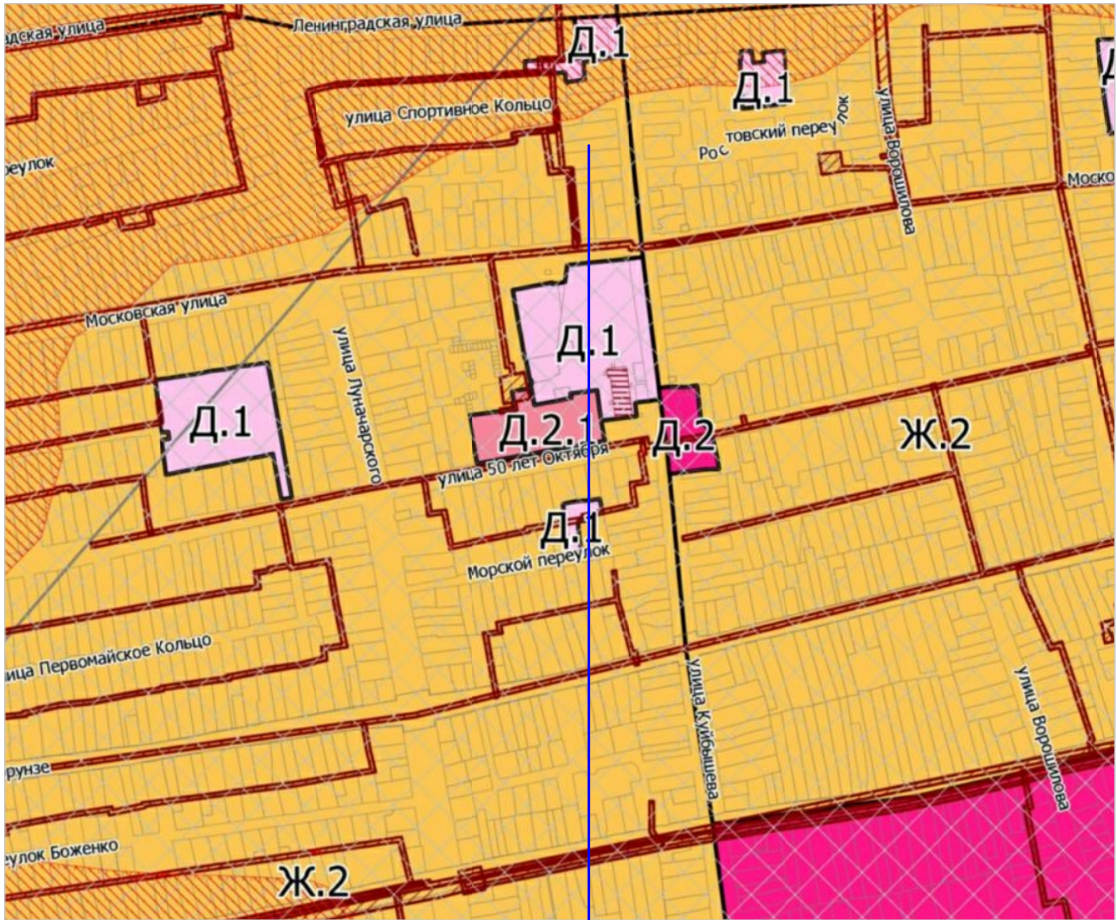
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	71-2023	Лист
						1

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



Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куздышева, 40

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



Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куздышева, 40

Земельный участок по адресу: [Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куздышева, 40](#) находится в северной 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.

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