

346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф. 1
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011;
регистрационный номер в реестре членов: № 1466 от 30.08.2017.

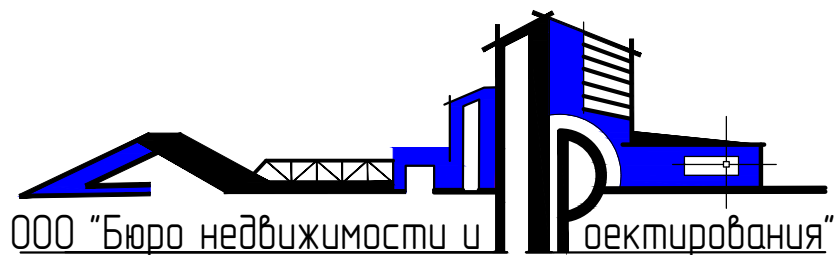
Проектное предложение по отклонению
от предельных параметров размещения
машино-мест за пределами земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0011802:91
по адресу: Ростовская область, город
Батайск, ул. Серова / ул. Комарова, № 35 / 92

(в дополнении к проектному предложению (2022/135)
по изменению вида разрешенного использования данного
земельного участка "для эксплуатации жилого дома"
на вид разрешенного использования "магазины")

Заказчик : Мирзоева Анжелика Анзоровна

2022/208

2022 г.



346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф. 1
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011;
регистрационный номер в реестре членов: № 1466 от 30.08.2017.

Проектное предложение по отклонению
от предельных параметров размещения
машино-мест за пределами земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0011802:91
по адресу: Ростовская область, город
Батайск, ул. Серова / ул. Комарова, № 35 / 92

(в дополнении к проектному предложению (2022/135)
по изменению вида разрешенного использования данного
земельного участка "для эксплуатации жилого дома"
на вид разрешенного использования "магазины")

Заказчик : Мирзоева Анжелика Анзоровна

2022/208

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

ИО Гендиректора
ООО "Бюро недвижимости
и проектирования"

Шабасева Н. Н.

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

Содержание.						3
Обозначение		Наименование				Примечание
2022/135 – С		Состав проектной документации.				3
2022/135 – ПЗ		Общие данные. Пояснительная записка.				4-5
2022/135		Ситуационный план.				6
2022/135		Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011802:91.				7
2022/135		Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.				8
2022/135		Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500				9
Прилагаемые документы						10
		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2022г. № 99/2022/485383874. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011802 : 91				

Пояснительная записка

Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Серова/ул. Комарова, №35/92, разработано на основании Договора № 2022/208 от 14.07.2022г. (в дополнении к проектному предложению (2022/135) по изменению вида разрешенного использования данного земельного участка "для эксплуатации жилого дома" на вид разрешенного использования "магазины") заключенного между Мирзоевой Анжеликой Анзоровной (заказчик) и ООО "Бюро недвижимости и проектирования" (исполнитель).

Для разработки проектной документации были использованы следующие исходные данные:

1. Топографическая съемка, выполненная ООО "Бюро недвижимости и проектирования" в июне 2022 года;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2022г. № 99/2022/485383874. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011802 : 91
3. ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции.

Характеристики земельного участка:

- Участок располагается в г. Батайске по ул. Серова/ул. Комарова № 35/92 в восточной части г. Батайска;
- Площадь участка 408 кв.м. ;
- Вид разрешенного использования в настоящее время – для эксплуатации жилого дома ;
- Участок находится в собственности (№61:460011802:91-61/005/2019 от 26.08.2019г.)
- Участок свободен от строений.
- Участок ограничен :

с запада и севера территорией частных домовладений;

с юга – территорией муниципального пользования, автодорогой городского значения по ул. Серова;

с востока – территорией муниципального пользования, автодорогой городского значения по ул. Комарова.

Участок расположен в территориальной зоне по ПЗЗ – Ж.2 (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами) Зона установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Участок имеет практически прямоугольную форму и располагается на пересечении улиц Комарова и Серова). Земельный участок формирует угловую часть планировочной структуры – квартала застройки с кадастровым номером 61:46:0011802.

От автомобильной дороги по ул. Комарова до границы с земельного участка ± 10.00м;


От автомобильной дороги по ул. Серова до границы с земельного участка от 2.9м до 4.0 м.

Предложение по освоению земельного участка.

Предполагаемое расположение одноэтажного здания коммерческого назначения (магазин) в границах данного земельного участка – вдоль восточной границы, параллельно улицы Комарова.

Здание прямоугольной формы. Главный фасад ориентирован на улицу Комарова.

Этажность, высота и габаритные размеры здания 19.50 x 9.60 м приняты не выше значений

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
						2022/208
						Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 по адресу:
						Ростовская область, г.Батайск, ул. Серова/ул. Комарова, № 35 / 92
						Изм Код Лист Док. Подпись Дата
						Заказчик: Мирзоева Анжелика Анзоровна
						Стадия Лист Листов
						П 1 6
						Общие данные. Пояснительная записка.
						

Пояснительная записка (продолжение)

установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны.

Расчет машино-мест.

Минимальное количество машино-мест для хранения автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 28.07. 2009 года № 358, в действующей редакции, для вида разрешенного использования земельного участка:

- магазины – 1 машино-место на 45 м² общей площади.

Проектируемое (предполагаемое) здание магазина – одноэтажное (19.50м X 9.60 м).

1. Общая площадь здания (max) – 175.7 м² – при конструктивном решении наружных стен из сендвич панелей.
2. Общая площадь здания (min) – 163.4 м² – при конструктивном решении наружных стен толщиной 420 мм

Требуемое количество машино-мест для 1-го варианта – $175.7 : 45 = 3.9$

Требуемое количество машино-мест для 2-го варианта – $163.4 : 45 = 3.6$

В обоих вариантах принимаем – 4 машино-места.

Проектным предложением принимается одно парковочное место габаритными размерами 3.5м X 6.0м с разметкой для МГН (🚸) – для временного нахождения на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории по ул. Комарова.

Таким образом, при данных расчетах на схеме ПЗУ принимается всего 4 парковочных места:

- 1 –но машино-место для служебного использования (3.0м X 6.0м) располагается на служебной территории в границах землепользования участка;

- 1 –но машино-место (3.5м X 6.0м) за пределами участка на муниципальной территории с пометкой 🚸

для маломобильных граждан;

- 2 –а машино-места (по 3.0X6.0м) за пределами участка на муниципальной территории.

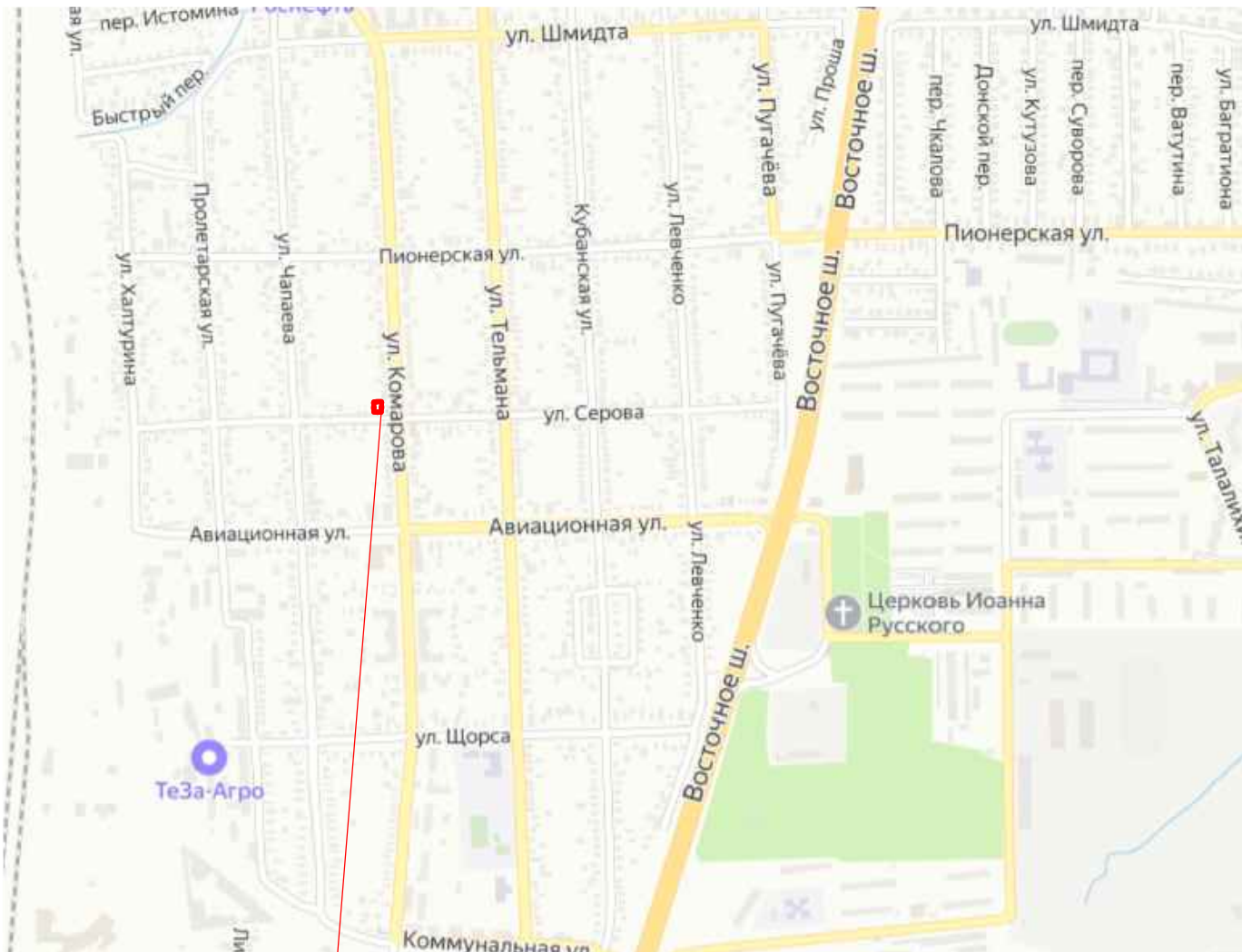
Проектируемый объект предназначен для обслуживания населения в основном в пешеходной доступности.

Подъезд (подход) к проектируемому зданию магазина, осуществляется со стороны ул. Комарова и ул. Серова.

Автомобильная дорога по ул. Комарова – имеет статус городского значения.

Взам. инв. №																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													</
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Ситуационный план.



Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Серова/Комарова, 35/92

Взам. инв. №										
Подпись и дата								2022/208		
Инв. № подл.		Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 6146-0011802-91 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Серова/ул. Комарова, № 35 / 92		
		ГИП		Шабаева Н.Н.				Заказчик: Мирзоева Анжелика Анзоровна.	Стадия	Лист
		Исполнит.		Беседина О.В.					П	3
								Ситуационный план.		

Фрагмент плана кадастрового
квартала № 61:46:0011802



участок с кадастровым номером 61:46:0011802:91



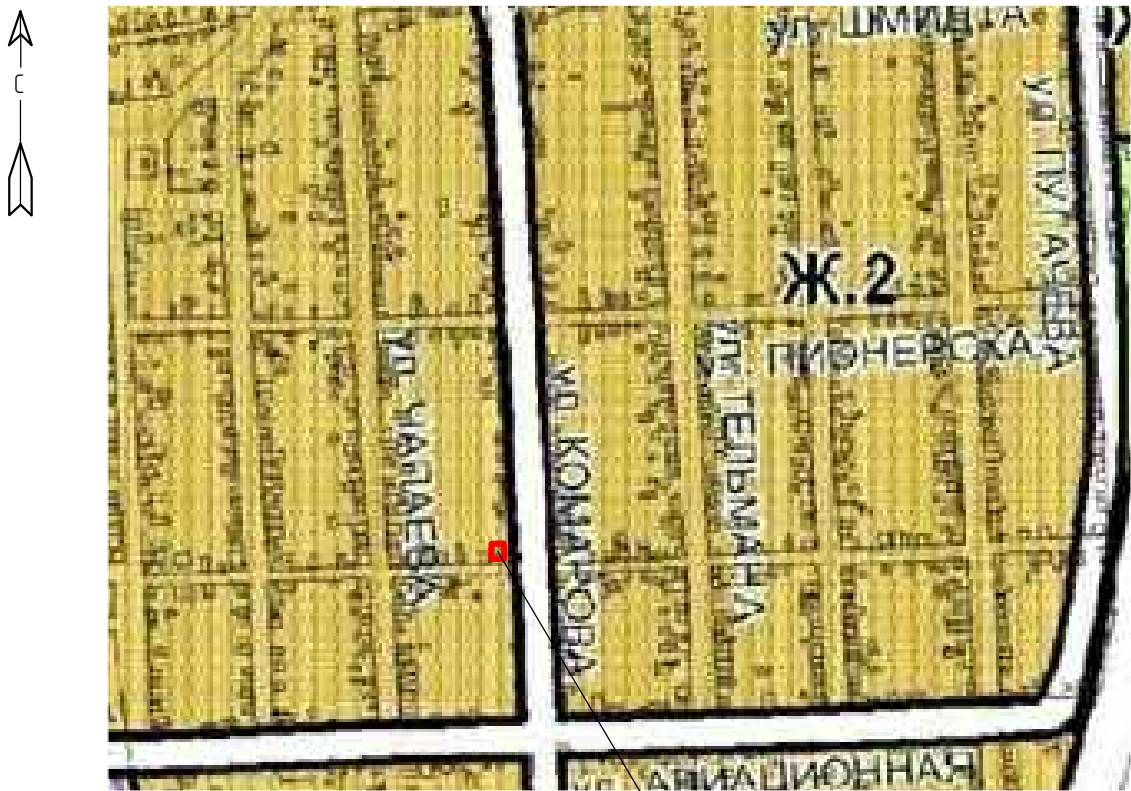
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :



Существующая граница
территории землепользования
участка с кадастровым
номером 61 : 46 : 0011802 : 91

Инв. № подл.	Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	2022/208
Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Серова/ул. Комарова, № 35 / 92									
Заказчик: Мирзоева Анжелика Анзоровна.							Стадия	Лист	Листов
ГИП Шабдаева Н.Н. Исполнит. Беседина О.В.							П	4	
Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011802							ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		

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



Примечание:

Территория межевания расположена в зоне Ж. 2 – зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.
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.	

							2022/208		
							Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 6146-0011802-91 по адресу:		
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата		Ростовская область, г.Батайск, ул. Серова/ул. Комарова, № 35 / 92		
							Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шабаева Н.Н.				Заказчик: Мирзоева Анжелика Анзоровна.	П	5	
Исполнит.		Беседина О.В.							
						Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.			

Координаты поворотных точек границ участка землепользования с кадастровым номером 61:46:0011802:91		
Номер точки	X	y
1	411225.22	2207700.07
2	411246.24	2207699.63
3	411246.24	2207699.63
4	411225.16	2207718.83

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Примечание
1	Одноэтажное здание коммерческого назначения (магазин)	
2	Открытая гостевая автопарковка	
3	Открытая автопарковка на 1 машиноместо для подъезда служебного транспорта	
4	Площадка с твердым покрытием для установки закрытых пластиковых контейнеров.	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- 1

1

4.850
0.000

Проектируемая граница межевания участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265)

Предложение по размещению проектируемого одноэтажного здания коммерческого назначения (магазин, офис)

Жилое здание на соседнем земельном участке

Предполагаемая служебная территория

Покрытие тротуарной плиткой

Озеленение

Поворотные точки границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 в соответствии с кадастровой выпиской

Порядковый номер объектов на территории участка отображенный в таблице экспликации.

Абсолютная отметка, соответствующая нулевой отметке проектируемого здания

Парковочное место для инвалида (3.5X6)

Мобильный пластиковый евроконтейнер

Проход, подъезд
- Система координат местная
Система высот Балтийская
- | | | | | | | | | | |
|-----------|-----|------|------|---------------|------|--|---|------|--------|
| | | | | | | 2022/208 | | | |
| | | | | | | Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 с видом разрешенного использования для эксплуатации жилого дома на вид разрешенного использования "магазины" по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Серова / ул. Комарова, № 35 / 92 | | | |
| Изм | Код | Лист | Док. | Подпись | Дата | Заказчик: Мирзоева Анжелика Анзоровна. | Стадия | Лист | Листов |
| ГИП | | | | Шабаева Н.Н. | | | П | 6 | 6 |
| Исполнит. | | | | Беседина О.В. | | Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500 | <div>ООО "Бюро недвижимости и проектирования"</div> | | |
| | | | | | | | | | |
- Формат А 3