



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 отклонения от предельных параметров
размещения машино-мест за пределами земельного участка

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012003:2553,
площадью 1595 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ «Город Батайск»,
город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76,

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



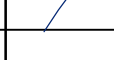

97-2022

заказчики:

Крайнюкова Екатерина Александровна
Мироненко Сергей Александрович
Старых Дмитрий Александрович
Волков Роман Александрович
Лынов Алексей Изгорович

2022

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-6
	Ситуационный план	7
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	8
	Схема благоустройства земельного участка и прилегающей территории с устройством водоотводных железобетонных лотков, (М 1:500)	9
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru); описание соседних земельных участков и участков, расположенных в окружении	10
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	11

Инв. № подл.	Взам инв. №		Подпись и дата																
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата											
			Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2022											
			Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2022											
			Проверил	Семеренко О.П.				09.2022											
			Содержание																
										Стадия	Лист	Листов							
										П	1	1							
										 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска									

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012003:2553, площадью 1595 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Крайнюковой Екатерины Александровны, Мироненко Сергей Александрович, Старых Дмитрий Александрович, Волков Роман Александрович, Лынов Алексей Игоревич на основании:

- Договора 97-2022;
- ПЗЗ г.Батайска.

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76 находится в черте 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 61:46:0012003:2553.

Площадь земельного участка составляет 1595 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка по документу – «магазины».

Земельный участок ограничен:

- с севера и запада:
- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012003:2549;
- по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», г. Батайск, ул. Орджоникидзе, земельный участок 76А;
- разрешенное использование: для эксплуатации магазина;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ Город Батайск ; г. Батайск, ул. Орджоникидзе, земельный участок 76А; разрешённое использование: для эксплуатации магазина;							
							97-2022			
	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
	Начальник ОП	Семеренко О.П.		09.2022	Пояснительная записка					
	Разработал	Каланчина Д.Н.		09.2022						
	Проверил	Семеренко О.П.		09.2022						
							</			

5). Описание решений по благоустройству территории

- Благоустройство территории земельного участка – декоративная бетонная тротуарная плитка;
- Благоустройство прилегающей к земельному участку территории– тротуарная плитка; асфальтобетонное покрытие;
- Доступ для маломобильных групп населения (МГН) в здание будет обеспечиваться по твердому покрытию. При входе (ах) в магазин дополнительно устанавливается кнопка вызова;
- Временное пребывание автомобилей для посетителей и персонала обеспечивается устройством нормируемого количества парковочных мест (с разметкой) на прилегающей благоустраиваемой муниципальной территории вдоль земельного участка по улицам Орджоникидзе и Чернышевского, а также на территории земельного участка;
- Озеленение прилегающей к земельному участку муниципальной территории и земельного участка (газоны, цветники);
- По периметру проектируемого здания должна быть выполнена отмостка из твердых покрытий с уклоном от строения (бетонная тротуарная плитка на цементно-песчаном основании);
- Водоотведение поверхностных вод обеспечивается устройством водоотводных лотков, водоприёмных колодцев, планированием территории);
- С западной стороны предусмотреть подпорную железобетонную стенку и звукопоглощающее ограждение.

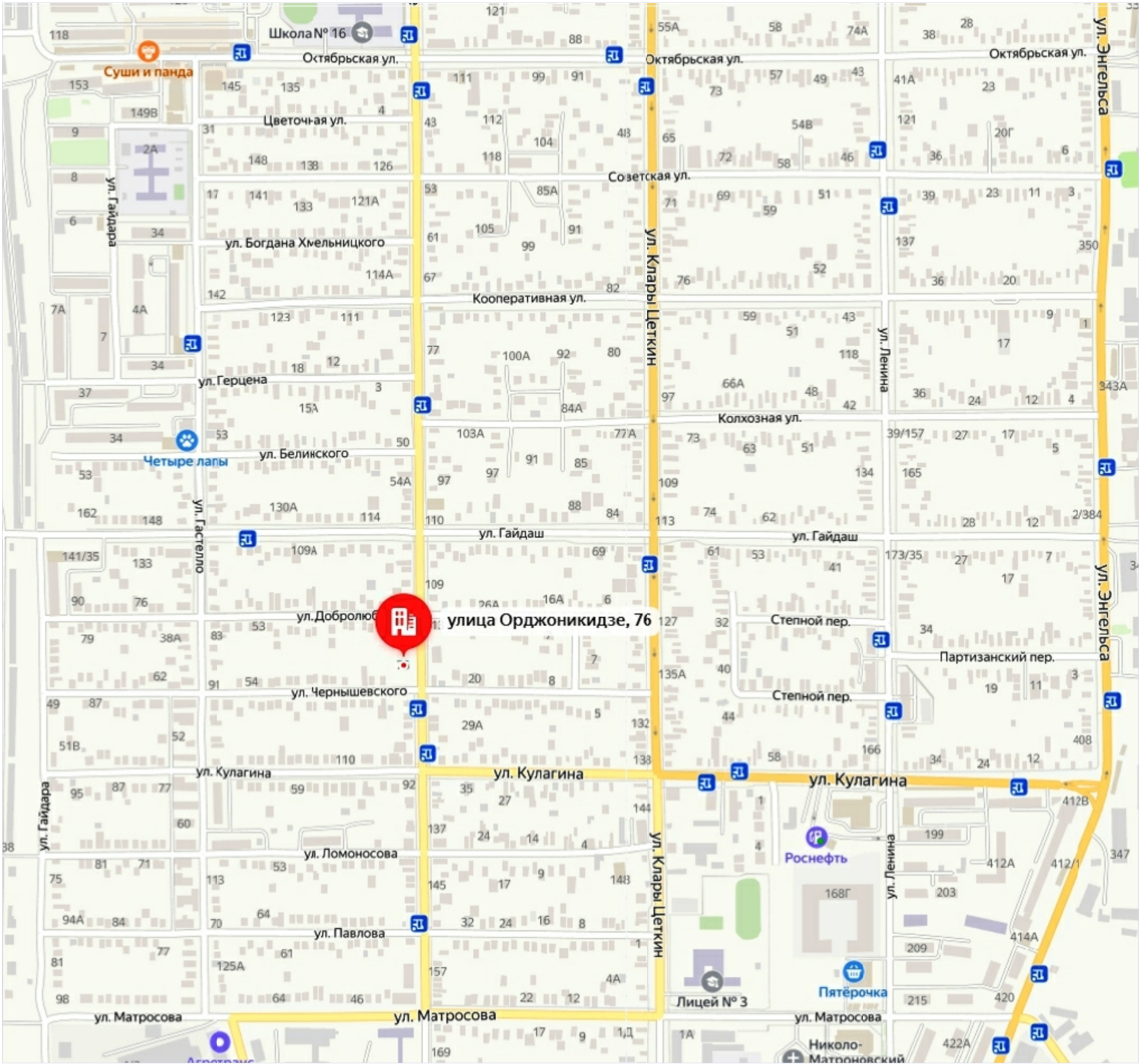
На проектируемом здании необходимо установить водосточную систему (желоба, водоотводные трубы) для отведения собранных с поверхности кровли дождевых и талых вод (установить желоба, водоотводные трубы).

Водоотведение поверхностных вод с территории земельного участка выполнить по твердому спланированному покрытию и водоотводным лоткам в проектируемые водоприёмные лотки и водоприёмные колодцы вдоль улиц Чернышевского и Орджоникидзе. Уклон лотков по ул. Чернышевского принят в сторону ул. Орджоникидзе и далее по ул. Орджоникидзе с уклоном в сторону ул. Октябрьская. Железобетонные лотки укладывать на щебеночное основание и геотекстиль.

Работы выполнять по согласованию с УЖКХ г. Батайска, а также при участии других необходимых служб города и в соответствии с техническими условиями.

[illegible]

Ситуационный план



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



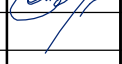

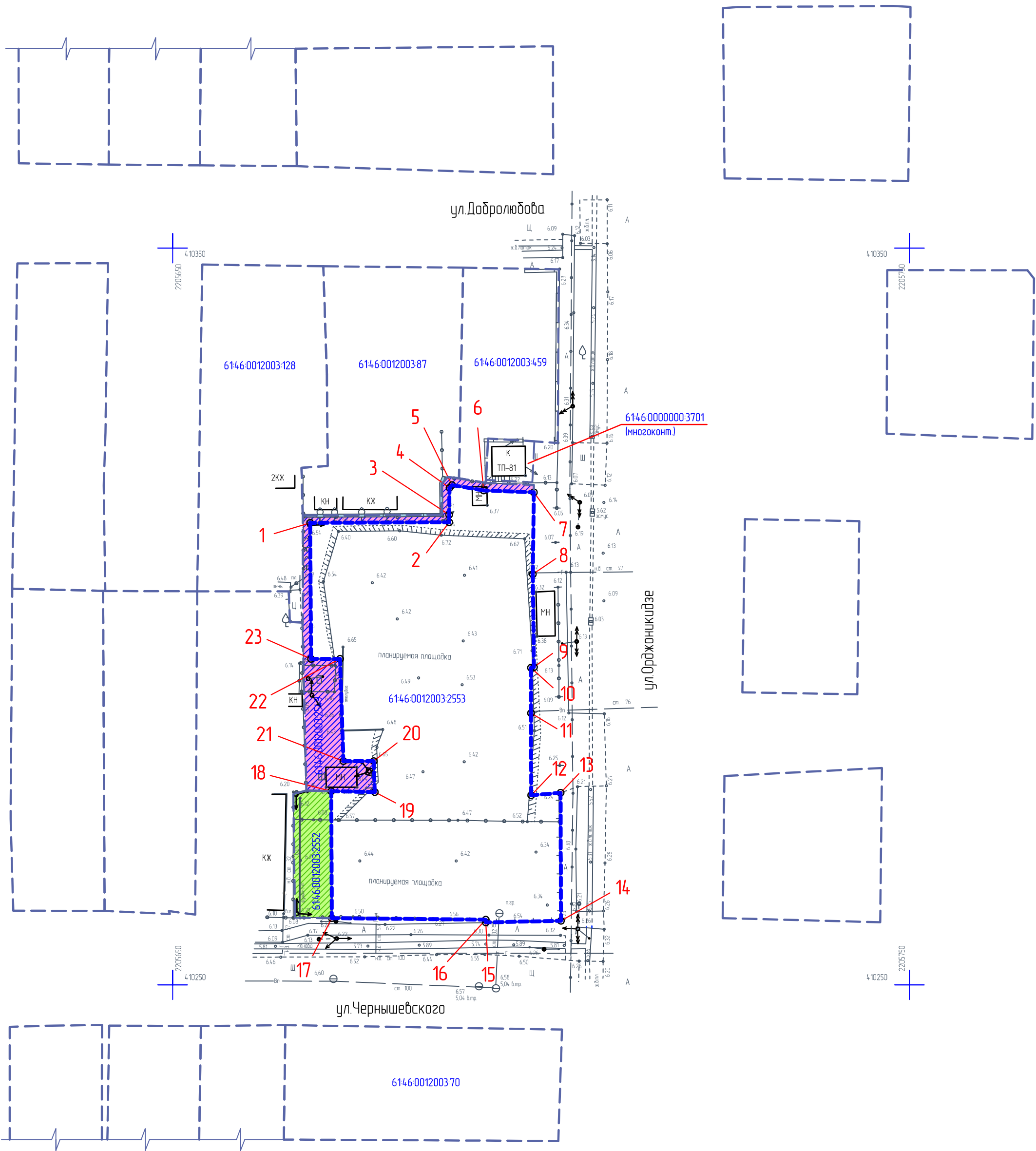
						97-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-2553, площадью 1595 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76, 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.				09.2022	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	П	1	5
Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2022				
Проверил	Семеренко О.П.				09.2022				
						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	410312.71	2205668.66
2	410312.80	2205687.53
3	410313.82	2205687.52
4	410317.48	2205687.58
5	410317.84	2205687.92
6	410317.11	2205692.21
7	410316.85	2205699.02
8	410305.75	2205698.88
9	410293.12	2205699.03
10	410293.05	2205698.63
11	410286.88	2205698.64
12	410275.74	2205698.66
13	410276.07	2205702.65
14	410258.70	2205702.70
15	410258.48	2205692.50
16	410258.85	2205692.49
17	410259.06	2205671.60
18	410276.29	2205671.52
19	410276.17	2205677.43
20	410280.37	2205677.29
21	410280.37	2205673.17
22	410294.26	2205672.72
23	410294.25	2205668.78

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76](#)
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- 1

Характерные точки границы земельного участка

Взаминд. №	
Подпись и дата	
Инд. № подл.	





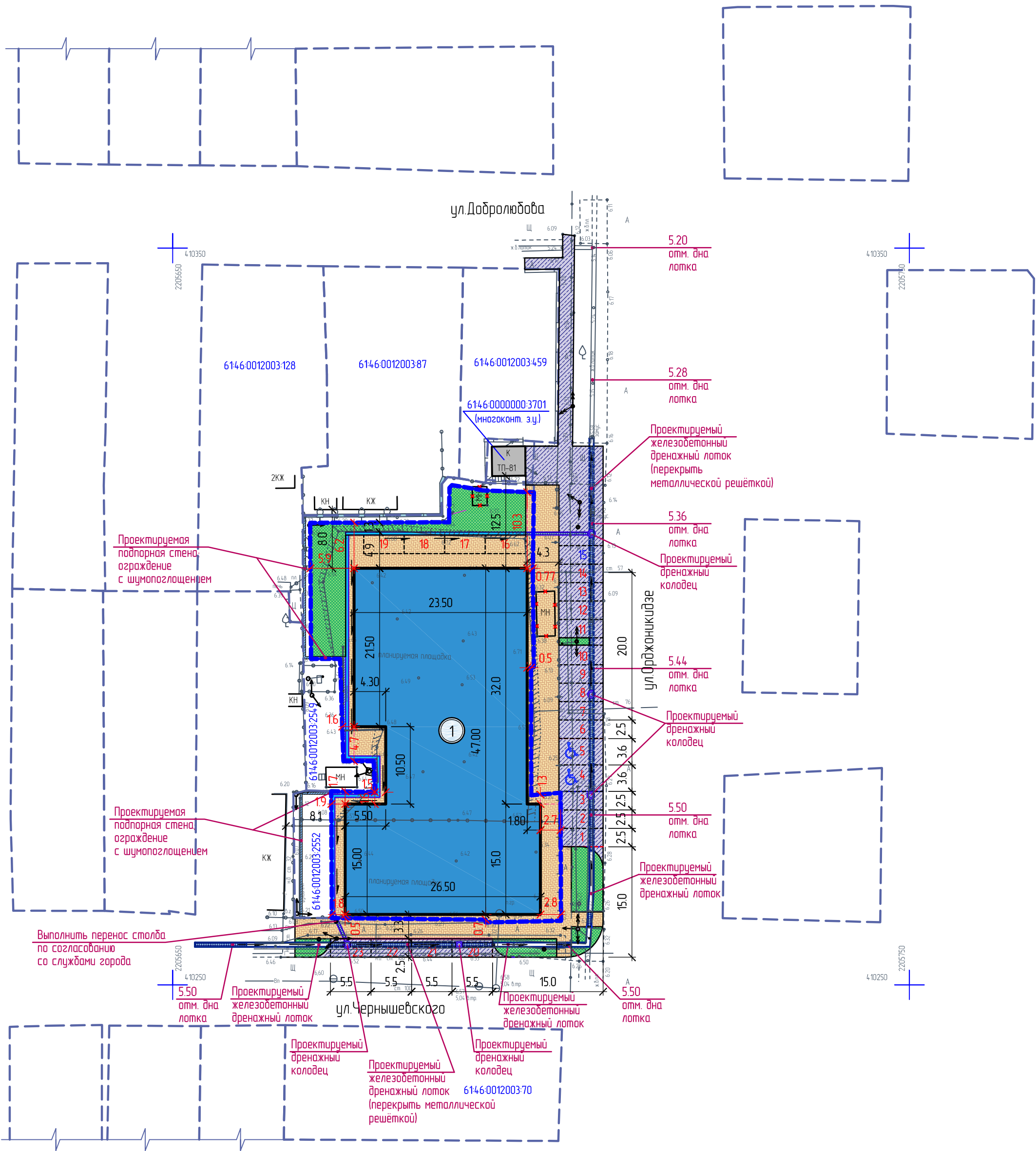
						97-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-2553, площадью 1595 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.		09.2022				П	2	
Выполнил	Каланчина Д.Н.		09.2022			Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.		09.2022						

Схема благоустройства земельного участка и прилегающей территории
с устройством водоотводных железобетонных лотков, (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76](#)
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- Озеленение
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей
- Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Водоотводные железобетонные лотки вдоль улиц Чернышевского и Орджоникидзе
- Водоотводные лотки для отвода ливневых вод с территории земельного участка
- Водоотводные железобетонные лотки, перекрытые металлической решеткой
- Направление уклона водоотведения
- Проектируемая подпорная стена, ограждение с шумопоглощением
- Демонтаж строений

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Одноэтажное общественное здание (магазин)	Проектируемый объект

							97-2022-ПЗУ
							Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146.0012003.2553, площадью 1595 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малозэтажными жилыми домами (Ж-2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Семеренко О.П.	09.2022				Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия
Выполнил	Каланчина Д.Н.	09.2022					Лист
Проверил	Семеренко О.П.	09.2022					Листов
						Схема благоустройства земельного участка и прилегающей территории с устройством водоотводных железобетонных лотков, (М 1:500)	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

Взаминд. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Тип Объекта недвижимости
Вид Земельный участок
Кадастровый номер 6146-0012003-87
Кадастровый к/фортал 6146-0012003
Адрес Ростовская область, г. Батайск, ул. Орджоникидзе, д. 74-а
Площадь уточненная 625 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Форма собственности:

Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 6146-0012003-459
Кадастровый квартал: 6146-0012003
Адрес:
Ростовская область, г. Батайск, ул. Орджоникидзе, 74
Площадь: уточненная: 328 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
Объекты индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 6146-0012003-128
 Кадастровый квартал: 6146-0012003
 Адрес:
 Ростовская область, г. Батайск, ул. Добролюбова, д. 27
 Площадь: уличная 712 кв. м
 Статус: Ранее учтенный
 Категория земель: Земли населённых пунктов
 Разрешенное использование:
 Для эксплуатации жилого дома
 Форма собственности:

Тип Объекта недвижимости
Вид **Многосекционный земельный участок**
Кадастровый номер **6146-00000003701**
Кадастровый квартал **6146-0000000**
Адрес:
Ростовская область, г. Батайск, в границах г. Батайска
Площадь уточненная **6435 кв. м**
Статус: Учтенный
Категория земель **Земли населённых пунктов**
Разрешенное использование:
**Для размещения сооружений, конструктивных элементов,
воздушных, кабельных линий энергетики**
Форма собственности:
Частная собственность

Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 6146-0012003-2549
Кадастровый квартал: 6146-0012003
Адрес:
Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", г. Батайск,
ул. Орджоникидзе, земельный участок 76А
Площадь: уточненная: 165 кв. м
Статус:
Учтенный
Категория земель:
Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
для эксплуатации магазина
Форма собственности:
Частная собственность

Тип Объекта недвижимости
 Вид Земельный участок
 Кадастровый номер: 6146-0012003-2552
 Кадастровый квартал: 6146-0012003
 Адрес:
 Российская Федерация, Ростовская область,
 городской округ «Город Батайск», город Батайск,
 улица Чернышевского, земельный участок 24
 Площадь уточненная: 87 кв. м
 Статус Учтенный
 Категория земель Земли населённых пунктов
 Разрешенное использование Магазины
 Форма собственности
 Частная собственность

Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 6146-0012003:2553
Кадастровый квартал: 6146-0012003
Адрес:
Российская Федерация, Ростовская область, городской округ
«Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе,
земельный участок 76
Площадь уточненная: 1595 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: **магазины**
Форма собственности: Частная собственность

11 55 226 133

ул. Гаидаш

108 99 106 579 103 537 656 74 551 66 552 596 554 639 523 523 1915 613 12 548 549 75 404 590 65 313 54 587

ул. Добролюбова

610 2181 321 545 544 2169 2212 2211 34 83 15 536 107 520 141 140 27 302 525 526 606 293 293 270 132 130 71 649 128 87 459 2552 2553

ул. Гастелло





ул. Орджоникидзе

ул. Чернышевского

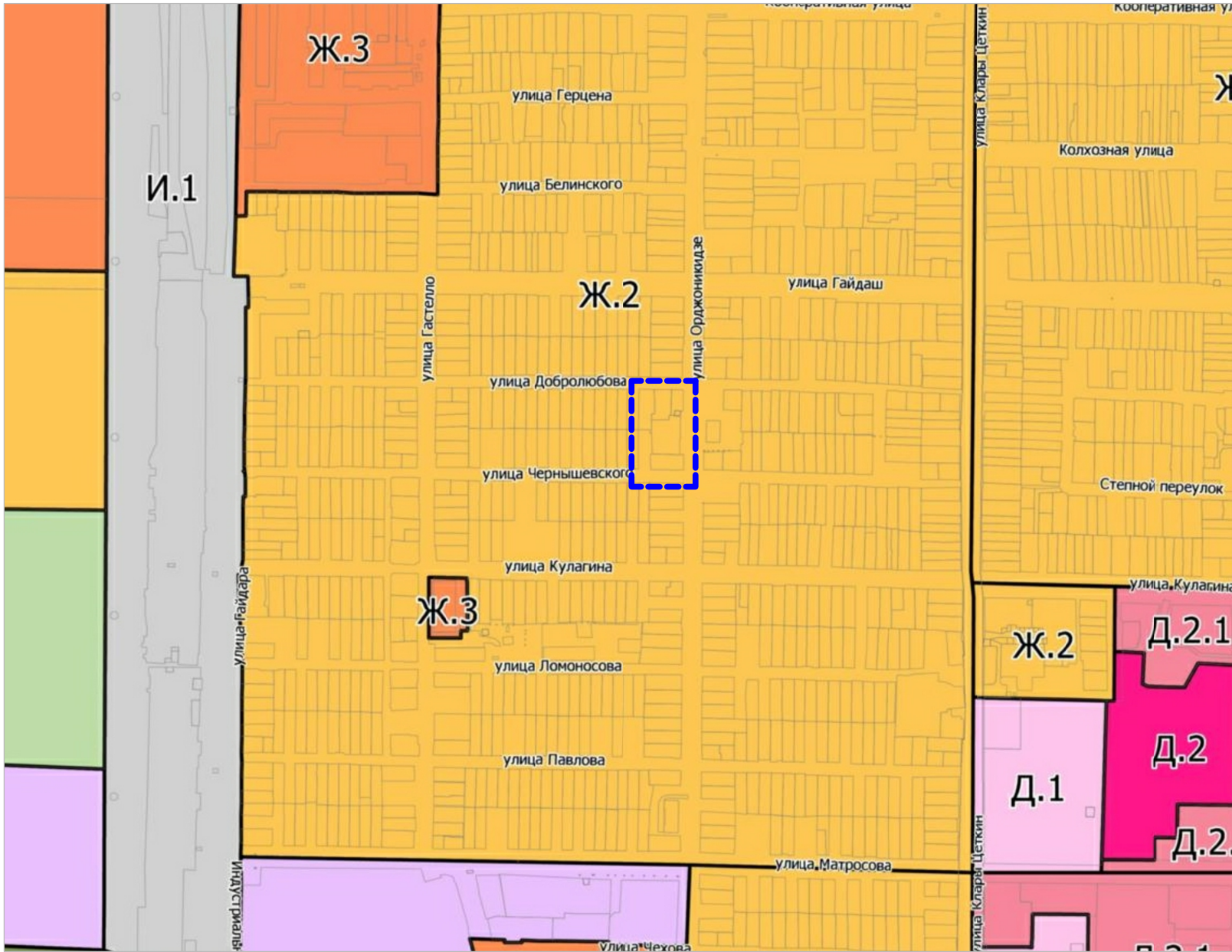
637 637 623 1910 1911 636 2083 2082 534 61 17 94 644 89 164 32 28 317 14 160 158 158 512 617 513 183 310 105 432 59 1908 153 19 70 44 33 23 2061 2060 505 505 152 601 594 162 608

ул. Кулазина

46:12:003 2194 2193 40 м 180





								97-2022-ПЗУ
								Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-255, площадью 1595 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2)
Изм.	Колуч.	Лист	док	Подп.	Дата			
Начальник ОП	Семеренко ОП				09.2022		Стадия	Лист
Выполнил	Каланчина ДН				09.2022		П	4
Проверил	Семеренко ОП				09.2022	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pk65rosreestr.ru); описание соседних земельных участков и участков, расположенных в окружении		Муниципальное предприятие «Архитектурно-планировочное бюро» г.Батайск

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



Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76](#) 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.

						97-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003:2553, площадью 1595 кв. м, по адресу: <u>Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Орджоникидзе, земельный участок 76, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)</u>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2022	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	П	5	
Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2022				
Проверил	Семеренко О.П.				09.2022				
						Фразмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

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