

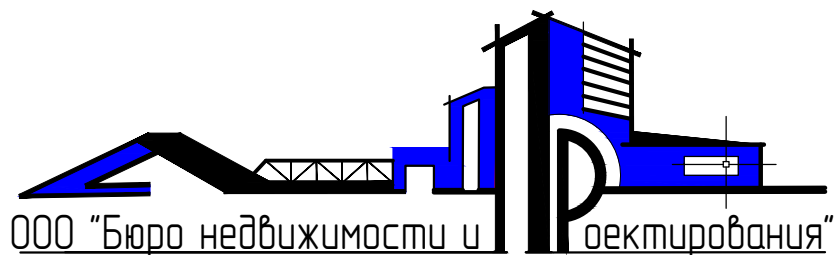
346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф. 1
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011;
регистрационный номер в реестре членов: № 1466 от 30.08.2017.

Проектное предложение по 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

Заказчик : Мирзоева Анжелика Анзоровна

2022/135

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 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

Заказчик : Мирзоева Анжелика Анзоровна

2022/135

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

ИО Гендиректора
ООО "Бюро недвижимости
и проектирования"

Шабаета Н. Н.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									1	
			Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата		

Содержание.			3
Обозначение	Наименование	Примечание	
2022/135 – С	Состав проектной документации.	3	
2022/135 – ПЗ	Пояснительная записка.	4	
2022/135	Границы элементов планировочной структуры. Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011802 Ситуационный план.	5	
2022/135	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.	6	
2022/135	Схема земельного участка с установленными границами землепользования и визуальным направлением фотофиксации объекта. М 1 : 500	7	
2022/135	Фотофиксация объекта.	8	
2022/135	Предложение по освоению земельного участка М 1 : 500	9	
Прилагаемые документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2022г. № 99/2022/485383874. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011802 : 91		
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости оснятии с учета объекта недвижимости с кадастровым номером 61:46:0010201:1570 от 27.07.2022г.		
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости оснятии с учета объекта недвижимости с кадастровым номером 61:46:0010201:1571 от 27.07.2022г.		
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости оснятии с учета объекта недвижимости с кадастровым номером 61:46:0010201:1572 от 27.07.2022г.		

4

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ КОМПЛЕКТА ПРОЕКТНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ .

Лист	Наименование	Примечание
1	Пояснительная записка.	
2	Границы элементов планировочной структуры.	
3	Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011802:91. Ситуационный план. Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.	
4	Схема земельного участка с установленными границами землепользования и визуальным направлением фотофиксации объекта. М 1 : 500	
5	Фотофиксация объекта.	
6	Предложение по освоению земельного участка. М 1 : 500	

Пояснительная записка

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" расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Серова/ул. Комарова, №35/92, разработано на основании Договора № 2022/135 от 18.05.2022г. года заключенного между Мирзоевой Анжеликой Анзоровной (заказчик) и ООО "Бюро недвижимости и проектирования" (исполнитель).

Для разработки проектной документации были использованы следующие исходные данные:

- Топографическая съемка, выполненная ООО "Бюро недвижимости и проектирования" в июне 2022 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2022г. № 99/2022/485383874 Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011802 : 91
- 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 – для эксплуатации жилого дома ;
- Участок находится в собственности (№61:460011802:91-61/005/2019 от 26.08.2019г.)
- 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 узловую 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.


Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории.

На учтенный номер части земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91/1 (площадью – 31 м²) было установлено ограничение, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов–на–Дону "Северный" № 8/н от 18.12.2018, срок действия: 19.08.2021.

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 установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны. Предполагаемая отметка уровня чистого пола относительно абсолютной отметки по топо съемке – 6.00

После публичных слушаний необходимо привести виды разрешенного использования в соответствии с действующим ПЗЗ.

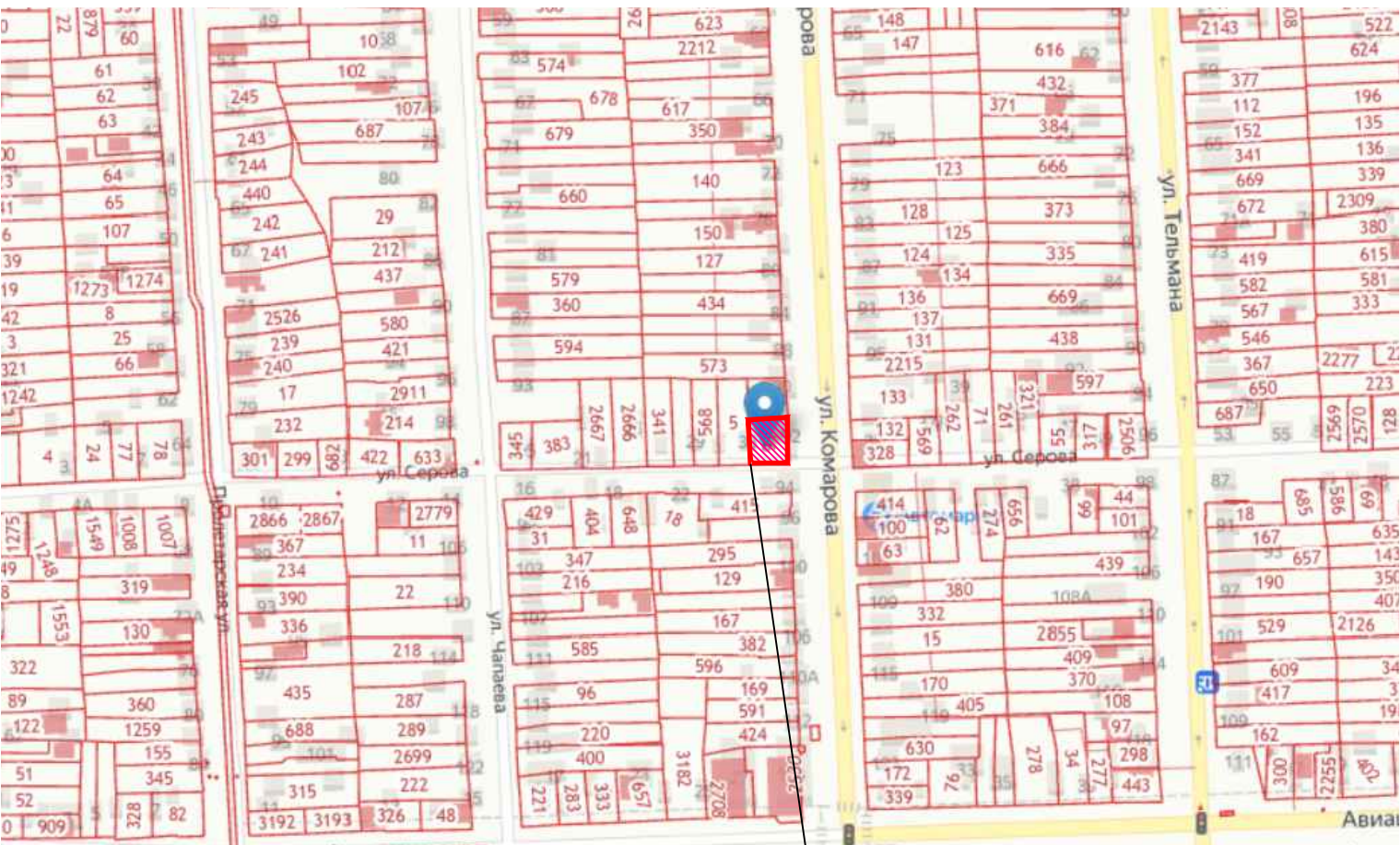
						2022/135
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 с видом разрешенного использования для эксплуатации жилого дома на вид разрешенного использования "магазины" по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Серова / ул. Комарова, № 35 / 92
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	
						Заказчик: Мирзоева Анжелика Анзоровна.
ГИП		Шабаева Н.Н.				
Исполнит.		Беседина О.В.				Общие данные. Пояснительная записка.
						 ООО "Бюро недвижимости и проектирования"

Формат А 3

Границы существующих элементов планировочной структуры.

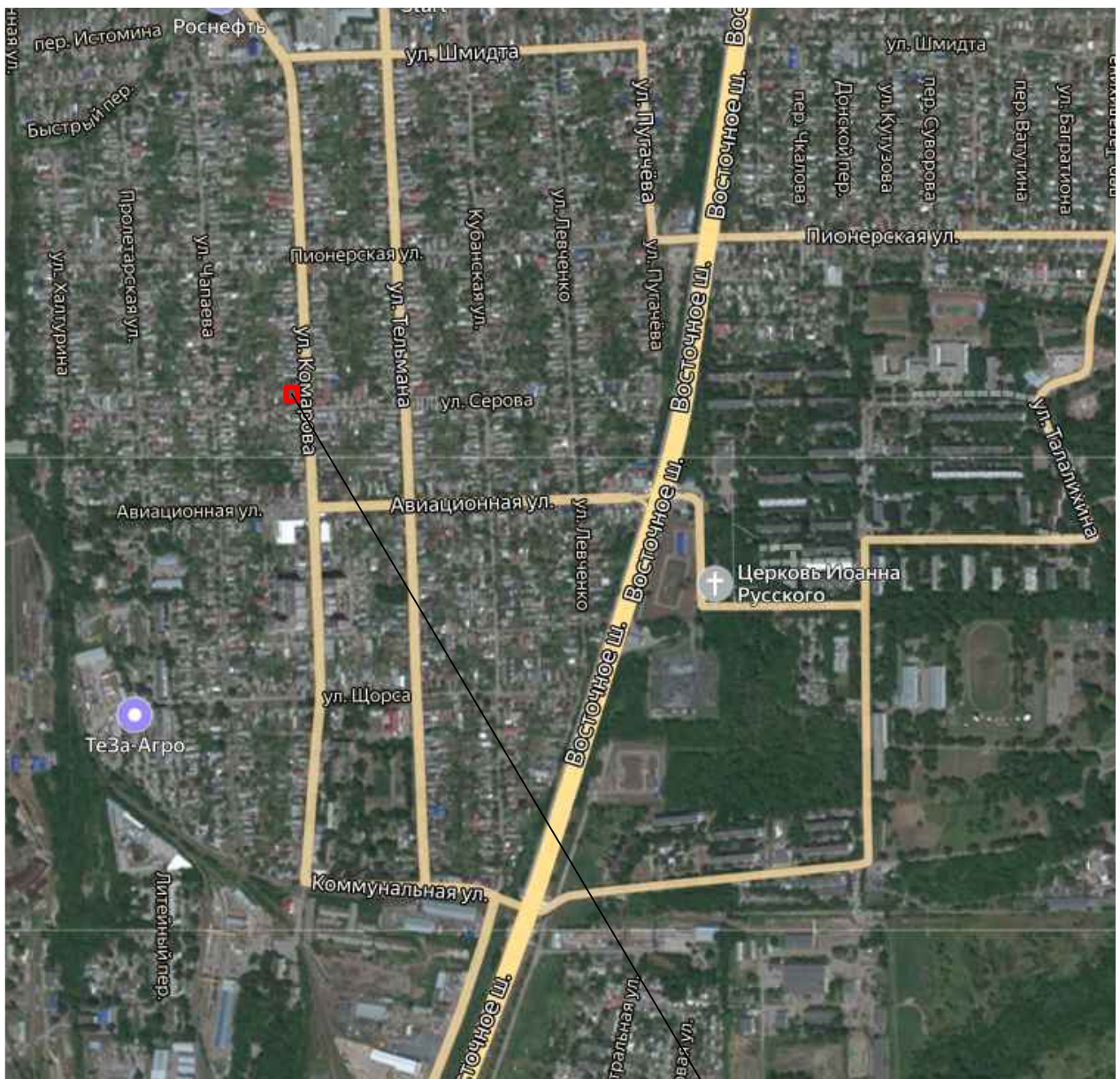


Ситуационный план.




участок с кадастровым номером 61:46:0011802:91


Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011802



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

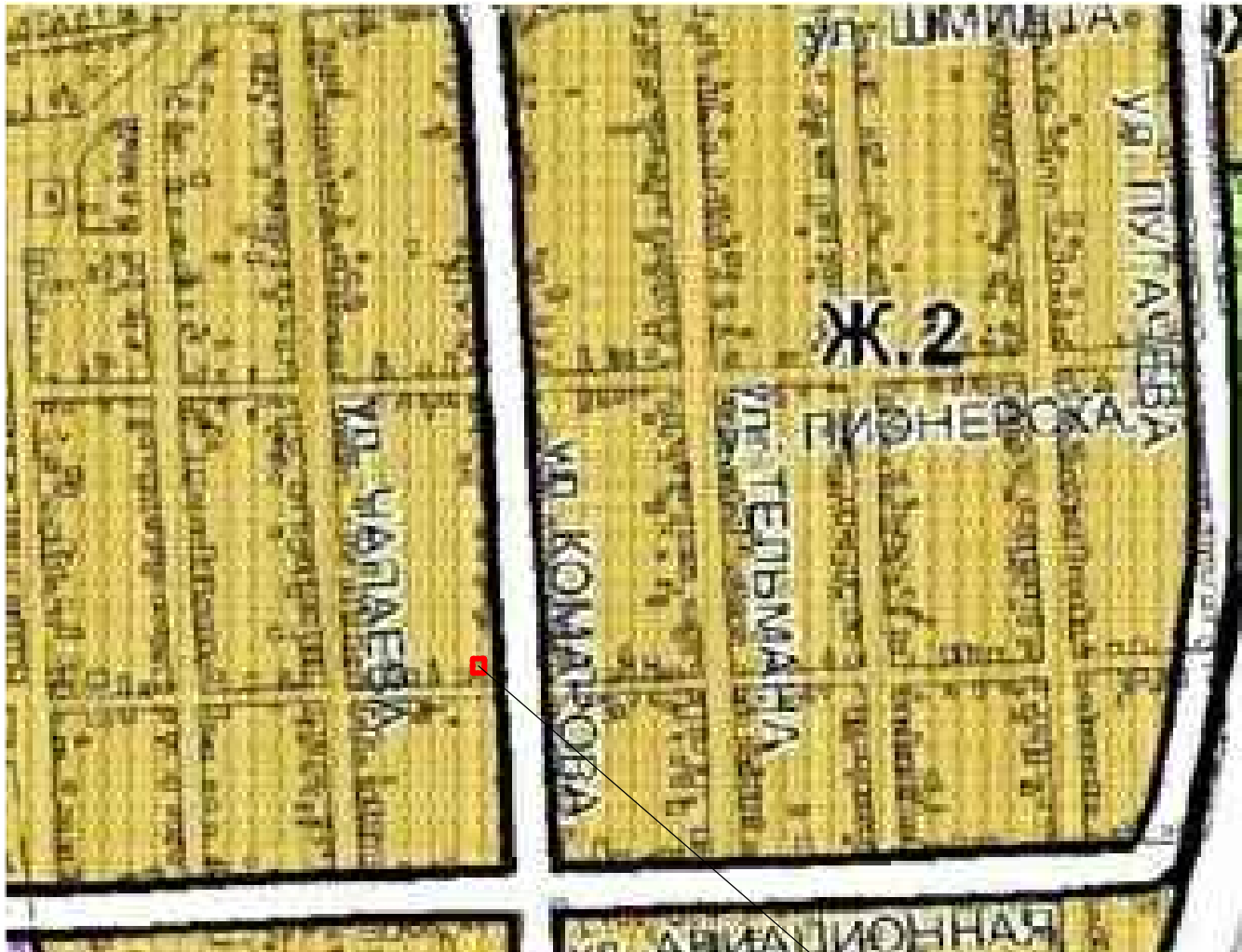


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :
 — Существующая граница территории землепользования участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011802 : 91

						2022/135		
						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
ГИП				Шабаева Н.Н.			П	2
Исполнит.				Беседина О.В.				
						Границы элементов планировочной структуры. Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011802:91 Ситуационный план.		

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


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



Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Серова/ ул. Комарова, № 35/92

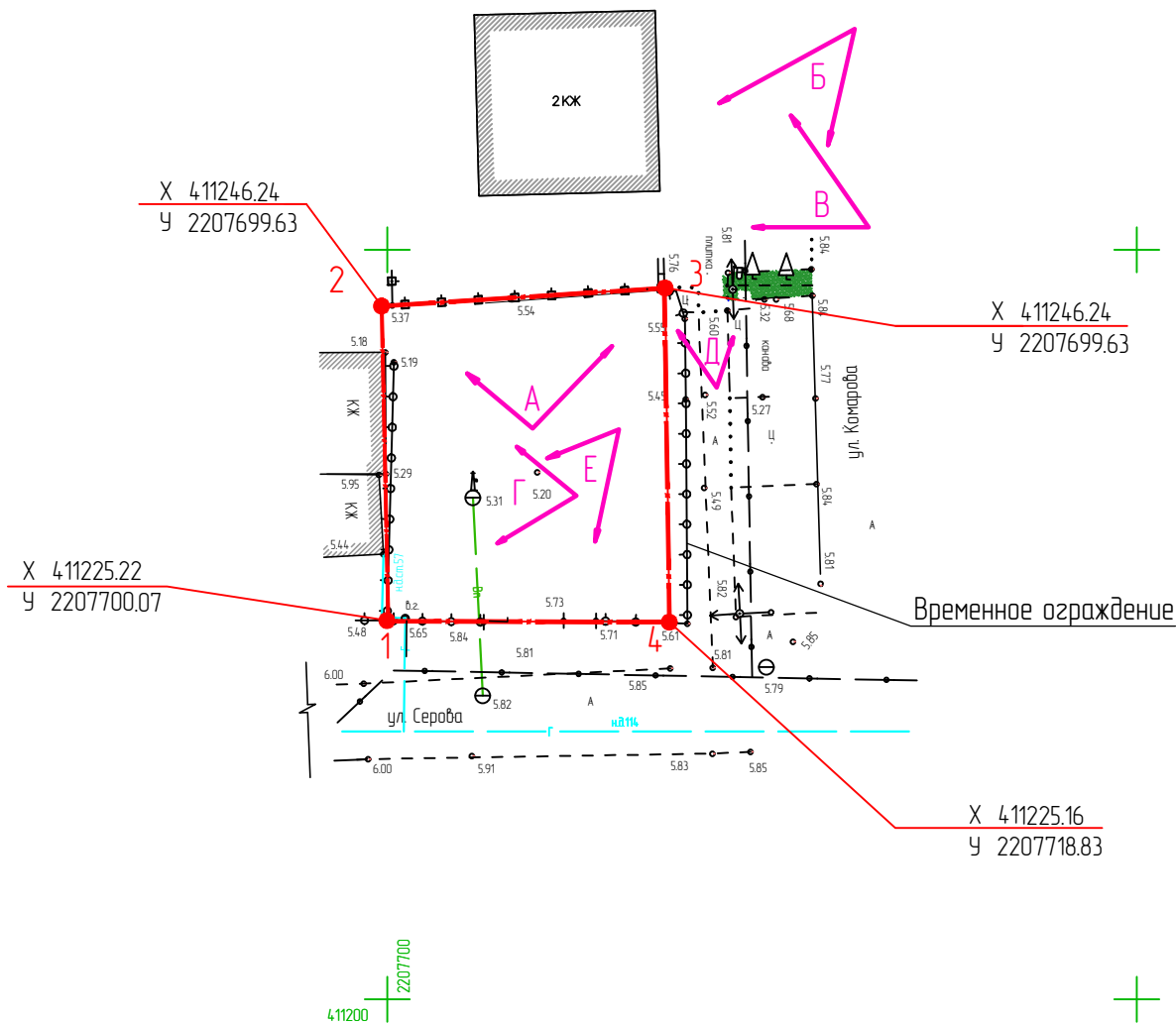
Примечание:

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.

						2022/135		
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 6146-0011802-91 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		
ГИП						П	3	
Исполнит.								
						Фразмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.		
								

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

Схема земельного участка с установленными границами землепользования и визуальным направлением фотофиксации объекта. М 1 : 500



Краткие характеристики земельного участка :

- 1. Местоположения участка: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Серова/ул. Комарова, №35/92;
- 2. Площадь земельного участка – 408 м² ;
- 3. Кадастровый номер 61:46:0011802:91
- 4. Кадастровый квартал 61:46:0011802
- 5. Дата присвоения кадастрового номера 10.03.2003

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- Проектируемая граница межевания участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265)
- Вид
- Поворотные точки границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 в соответствии с кадастровой выпиской.

Примечание:

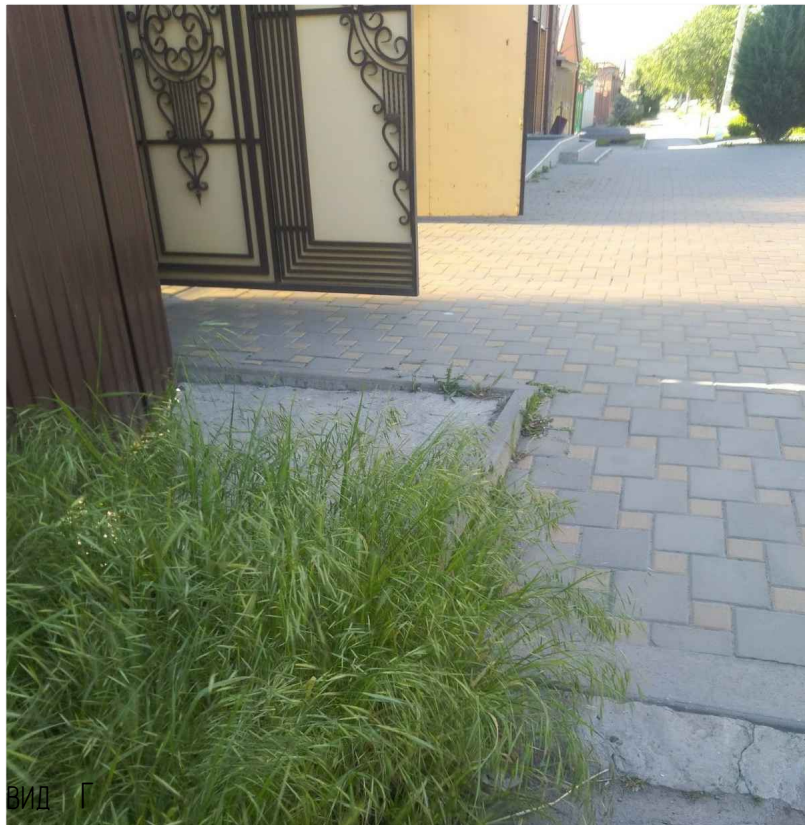
Лист смотреть совместно с листом 5 данного комплекта чертежей.

Система координат местная
Система высот Балтийская

						2022/135		
						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
						П	4	
						Схема земельного участка с установленными границами землепользования и визуальным направлением фотофиксации объекта. М 1 : 500		

Фотофиксация объекта.

ВИД Д



ВИД Г



ВИД Е



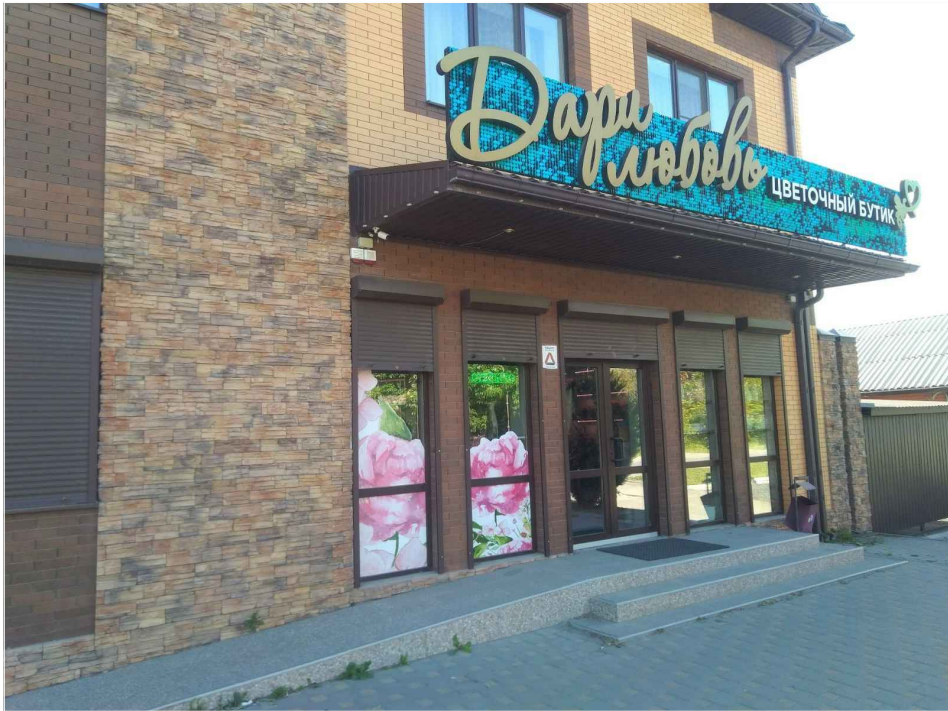
ВИД А



ВИД Б




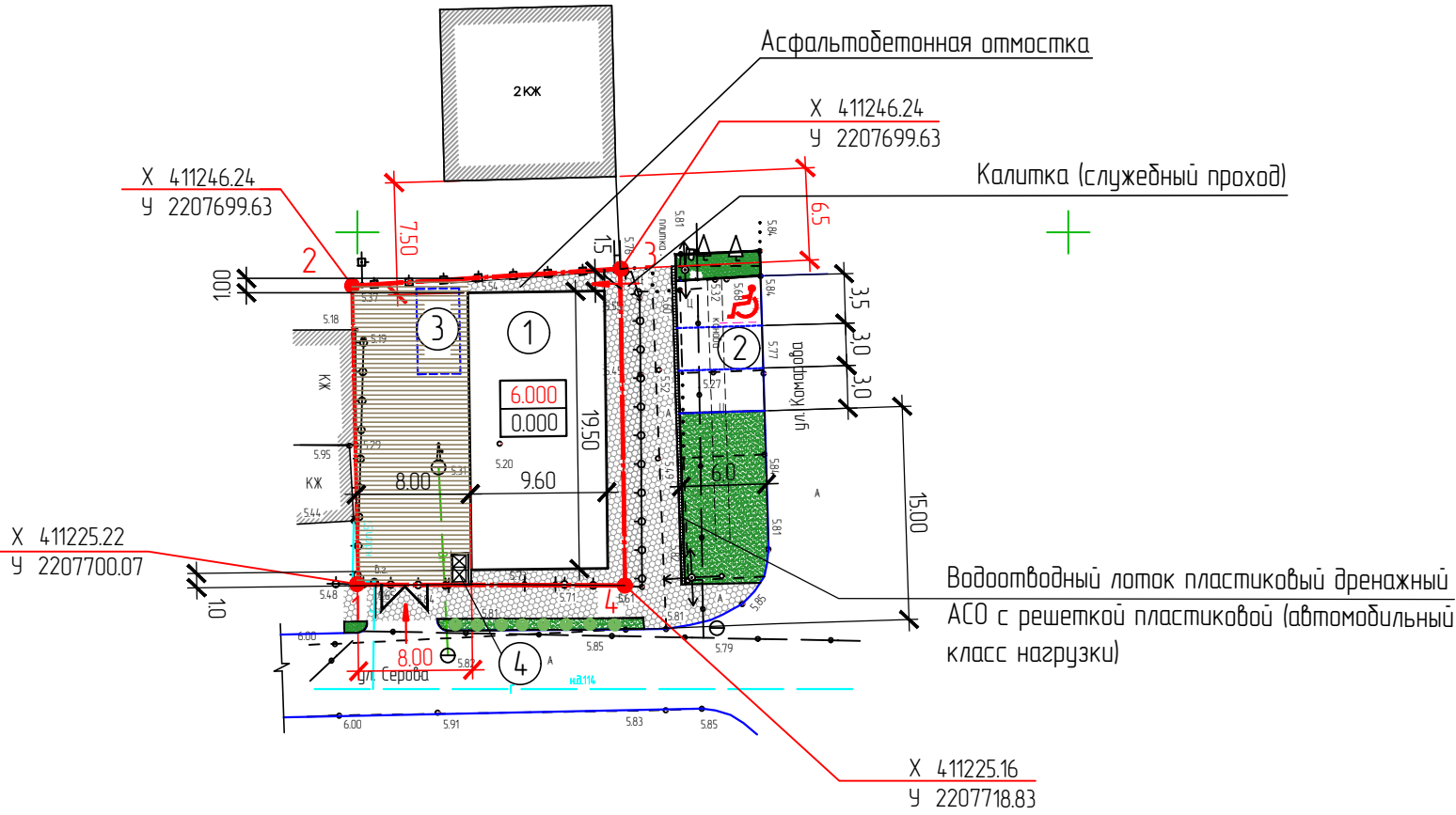
ВИД В



В настоящее время участок свободен от застройки.

Лист смотреть совместно с листом 4 данного комплекта чертежей.

						2022/135			
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 6146-0011802-91 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
							П	5	
						Фотофиксация объекта.			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- 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
- 1 — Поворотные точки границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011802:91 в соответствии с кадастровой выпиской
- 1 — Порядковый номер объектов на территории участка отображенный в таблице экспликации.
- 4.850 / 0.000 — Абсолютная отметка, соответствующая нулевой отметке проектируемого здания
- Парковочное место для инвалида (3.5X6)
- Мобильный пластиковый евроконтейнер


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Примечание
1	Одноэтажное здание коммерческого назначения (магазин)	Предполагаемая площадь застройки – 187.2 м² (45%)
2	Открытая гостевая автопарковка	
3	Открытая автопарковка на 1 машиноместо для подъезда служебного транспорта	
4	Площадка с твердым покрытием для установки закрытых пластиковых контейнеров.	

Примечание:

Предполагаемая общая площадь магазина – 170 м²

Система координат местная
Система высот Балтийская

						2022/135			
						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
							П	6	6
Исполнит.						Предложение по освоению земельного участка М 1 : 500	 ООО "Бюро градостроительного проектирования"		