



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 61:46:0012001:5,
площадью 448 кв. м,
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131,
расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными
и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

заказчик – Подлесных Любовь Азиевна

34-2022

2022

A blank sheet of white graph paper with a light gray grid. The grid consists of small squares, approximately 1 cm by 1 cm. There are faint horizontal and vertical lines forming the grid. The paper has a slightly aged or off-white appearance.[illegible]

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012001:5, площадью 448 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Подлесных Любви Агаевны на основании:

- Договора 34-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Постановление Администрации города Батайска от 21.07.2022 №2083 "О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка по ул. Октябрьской, 131";
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в марте 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 23.03.2022 г.;
- Отчёт об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 13.03.2022 г. №99/2022/454643689

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131 находится в центральной 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 61:46:0012001:5.

Площадь земельного участка составляет 448 кв. м.

Земельный участок ограничен:

- с севера – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Октябрьская;
- с юга:
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012001:409;
 - по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Цветочная, д. 16;
 - разрешённое использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки;

Взам инв. №	вдоль ул. Октябрьская;						
	– с юга:						
Подпись и дата	– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012001:409;						
	по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Цветочная, д. 16;						
	разрешённое использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки;						
Инв. № подл.							34-2022-ПЗ
	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			09.2022		
	Разработал	Каланчина Д.Н.			09.2022		
	Проверил	Семеренко О.П.			09.2022		
Пояснительная записка							
<div><div></div><div>Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро г. Батайска</div></div>							

– с запада:

- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012001:510;
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Октябрьская, участок 133;
разрешённое использование: Для индивидуального жилищного строительства;

– с востока:

- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012001:514;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Октябрьская, 129;
разрешённое использование: Для индивидуального жилищного строительства.

3). На 6.09.2022 г. вид разрешённого использования земельного участка "Индивидуальное жилищное строительство", согласно публичному ресурсу "Публичная кадастровая карта" (<https://pkk.rosreestr.ru/>). В соответствии с Постановлением Администрации города Батайска от 21.07.2022 №2083 "О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка по ул. Октябрьской, 131" постановлено:

- Предоставить разрешение на условно разрешённый вид использования "магазины" в дополнение к основному виду разрешённого использования "дошкольное, начальное и среднее общее образование" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012001:5, площадью 448 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, 131, в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами".


4). Земельный участок свободен от застройки.

5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с габаритными размерами 10,00 x 24,00 м. Проектируемая площадь застройки – 240 кв.м.

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;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование – по заданию на проектирование.

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №	<ul style="list-style-type: none">Дошкольное, начальное и среднее общее образование – по заданию на проектирование. <p>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.</p>										
								34-2022-ПЗ					Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата						2

Расчёт машиномест (предварительный).

Предположительно на первом этаже проектируемого здания будет располагаться магазин, на втором этаже – детское дошкольное учреждение.

Общая площадь этажа (предварительно) составляет 192 кв.м.

Расчёт машино-мест для магазина:

$192 : 45 = 4,27$, принимаем 4 машино-места.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

По заданию заказчика предусматривается 2 машино-места на территории земельного участка для детского дошкольного учреждения.

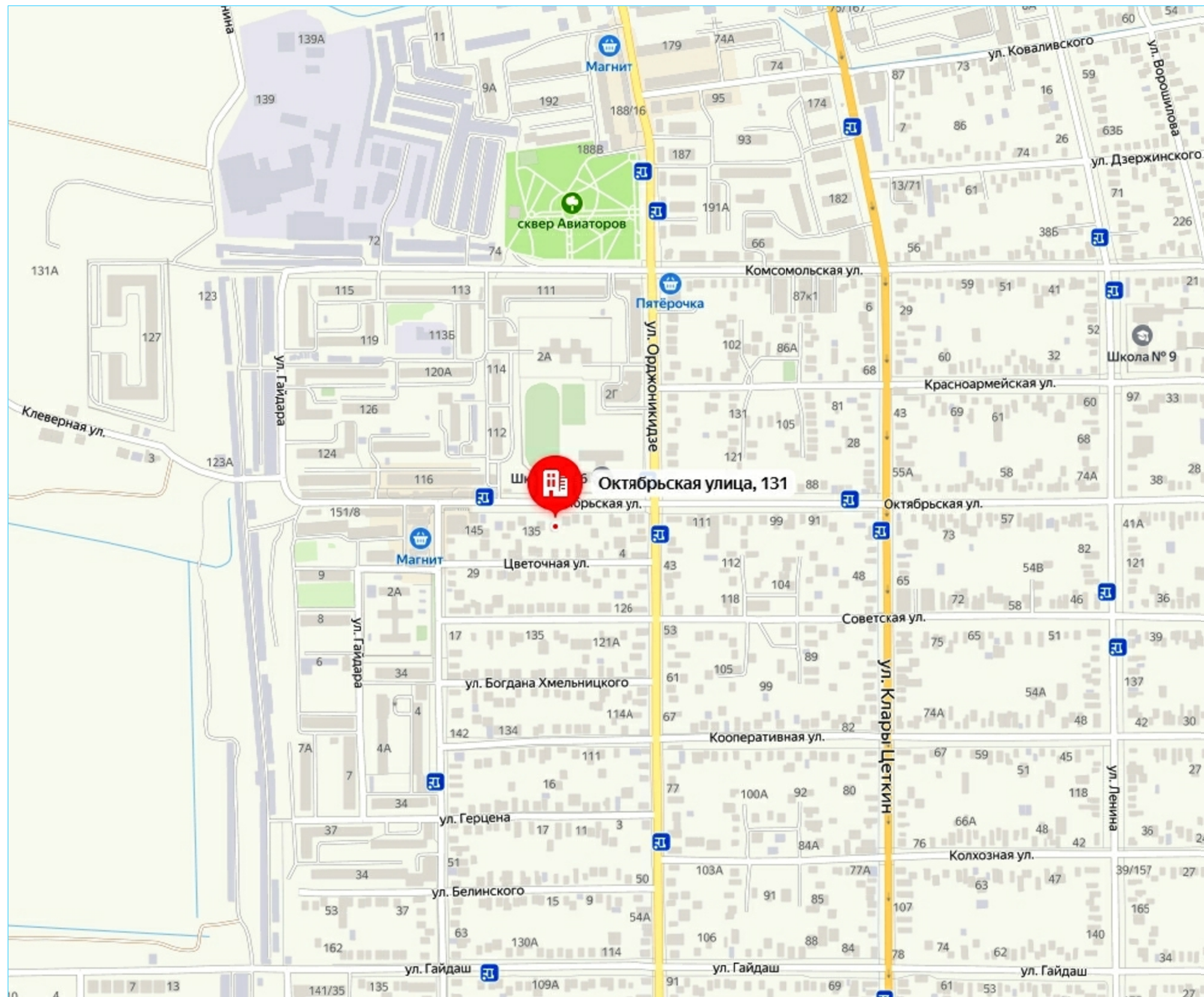
Проектным предложением предлагается разместить 5 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Октябрьская (в том числе 1 машино-место для МГН); на земельном участке – 2 парковочных места для временного пребывания автомобилей (преимущественно для сотрудников). Итого 5 машино-мест за пределами земельного участка, 2 машино-места в пределах земельного участка.

Подъезд к зданию обеспечен с улицы Октябрьская по асфальтированной дороге.

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования
Условно разрешённые виды использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
Основные виды разрешённого использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены

Взаминв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	34-2022-ПЗ	Лист
						3



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


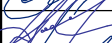


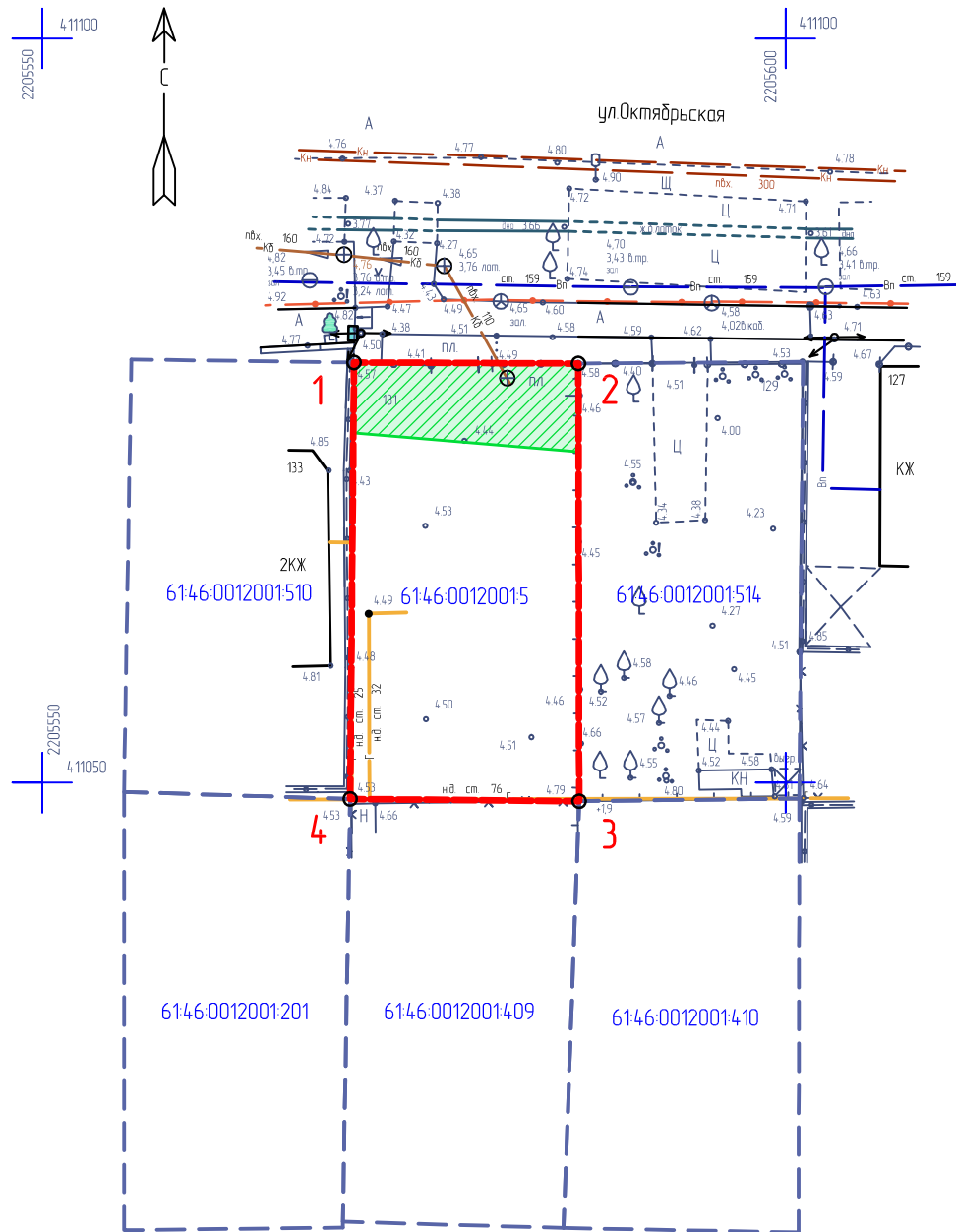
						34-2022-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-00120015, площадью 448 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2022	П	1	3
Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2022			
Проверил	Семеренко О.П.				09.2022			
						Ситуационный план		
								

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

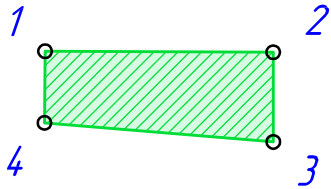


Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 11078.23	2205570.97
2	4 11078.16	2205586.06
3	4 11048.75	2205586.11
4	4 11048.90	2205570.71

Сведения о характерных точках границы части земельного участка

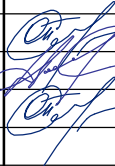

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 11078.23	2205570.97
2	4 11078.16	2205586.06
3	4 11072.23	2205586.07
4	4 11073.49	2205570.93



Примечание

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в марте 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 23.03.2022 г.
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с отчётом об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 13.03.2022 г. №99/2022/454643689.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п		Наименование				Примечание				
1		Двухэтажное общественное здание				Проектируемый объект				
						34-2022-ПЗУ				
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-00120015, площадью 448 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными 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	Лист	Листов
Выполнил		Каланчина Д.Н.				П	2			
Проверил		Семеренко О.П.								
						Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)			Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- 1

о

Характерные точки границы земельного участка
- 1

о

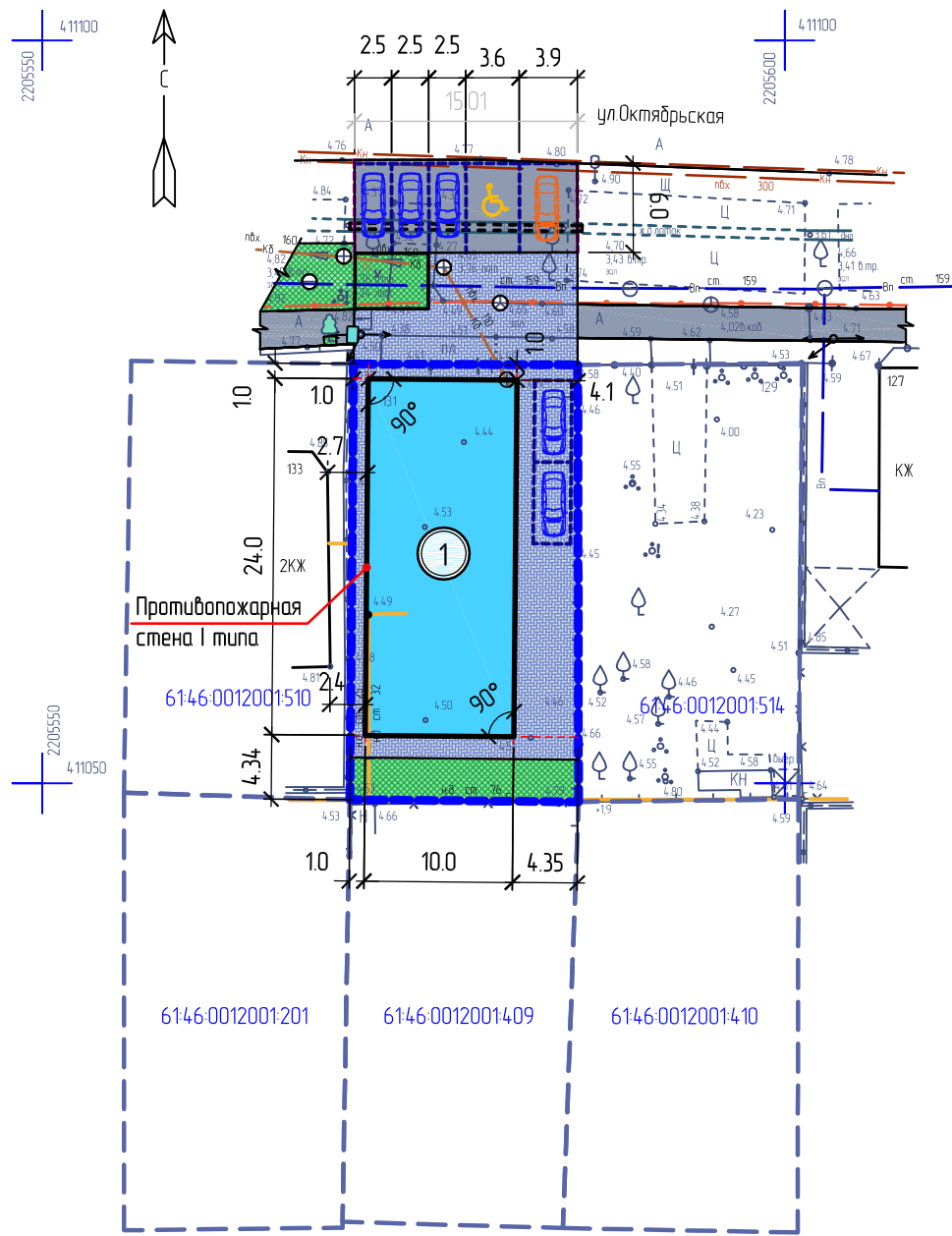
Характерные точки границы части земельного участка
- Часть земельного участка, площадью 81 кв.м (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный")

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Схема планировочной организации
земельного участка (м 1:500)



Условные обозначения



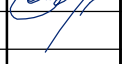

- Граница земельного участка по адресу:
Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131
- Граница соседних земельных участков,
расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Проектируемое покрытие из декоративной бетонной
тротуарной плитки
- Озеленение
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей
на прилегающей к земельному участку благоустроенной
муниципальной территории и на земельном участке
- Парковочное место с разметкой для МГН для временного
пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку
благоустроенной муниципальной территории
- Возможное место кратковременного пребывания
автомобиля посетителей на подъезде к участку.

Примечание

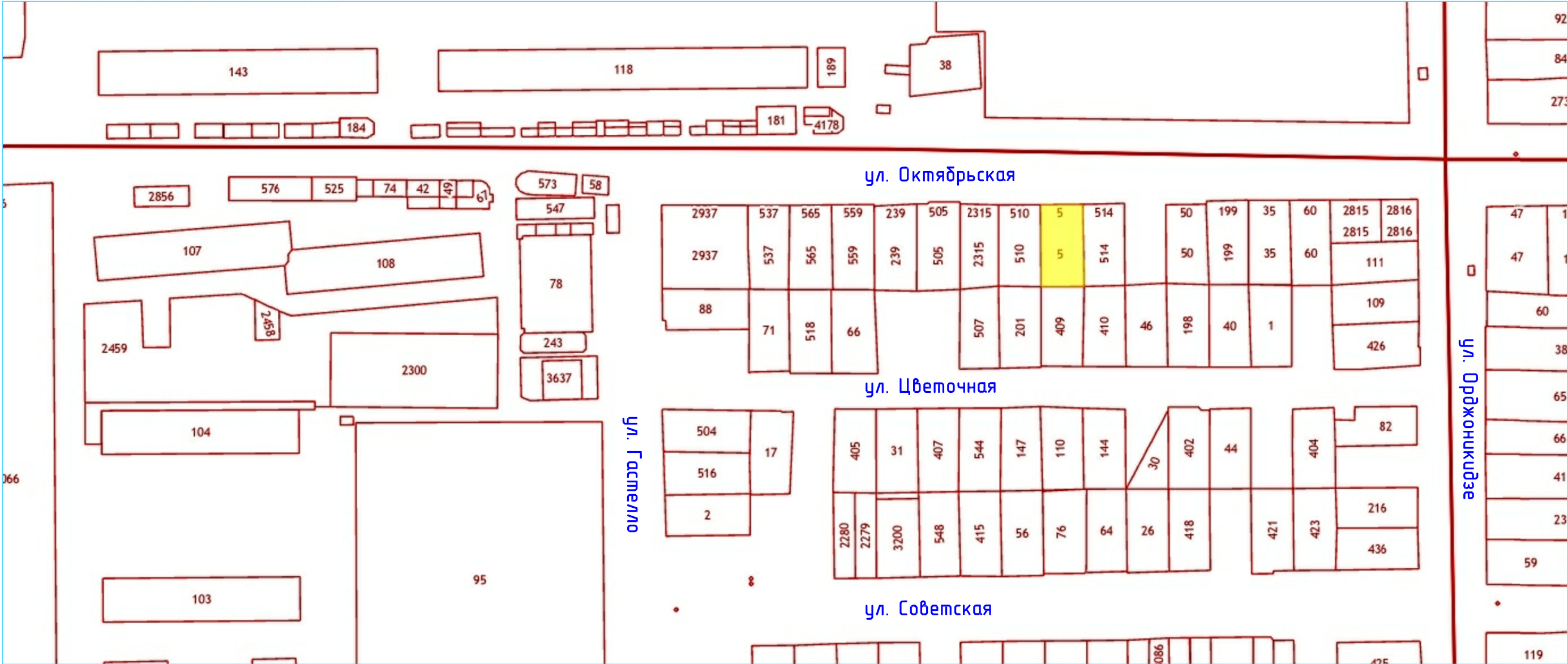
1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в марте 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайск 23.03.2022 г.
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с отчётом об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 13.03.2022 г. №99/2022/454643689.

Экспликация зданий и сооружений

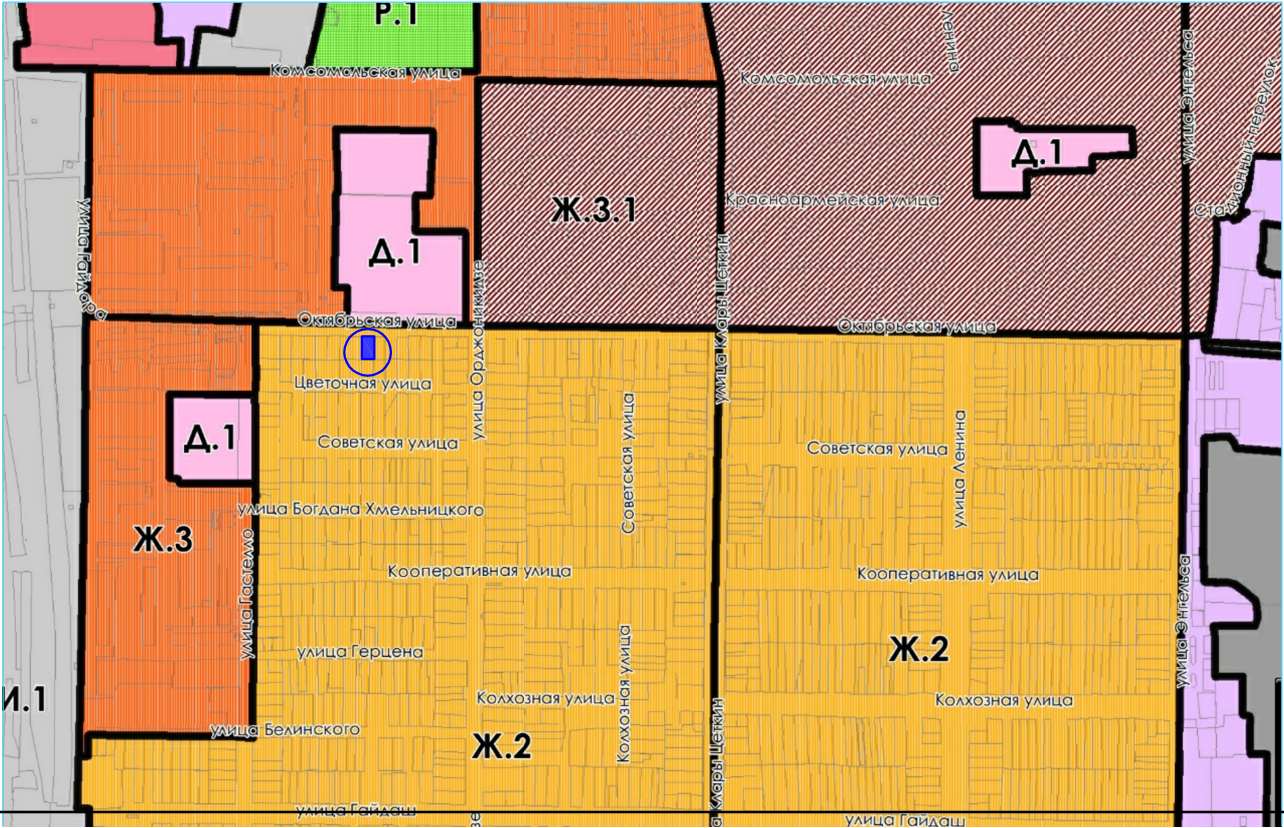
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное общественное здание	Проектируемый объект

						34-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-00120015, площадью 448 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными 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	Лист	Листов
Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2022		П	3	
Проверил	Семеренко О.П.				09.2022	Схема планировочной организации земельного участка (м 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

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



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



Земельный участок по адресу: **Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, д. 131** находится в центральной 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	34-2022	Лист
						1