



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 разрешённый вид использования земельного участка
"Магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011703:2692,
площадью 2334 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск",
г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263,

расположенного в территориальной
зоне реконструкции жилой застройки (Ж.3.1)




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

заказчик – Шароян Фаграт Мразович

59-2022

2022

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-6
	Ситуационный план	7
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	8
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	9
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	10
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ), ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru)	11

Инв. № подл.	Взаминв. №		Подпись и дата													
							59-2022									
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Содержание									
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			05.2022											
	Выполнил	Каланчина Д.Н.			05.2022											
	Проверил	Семеренко О.П.			05.2022											
							Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска									

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011703:2692, площадью 2334 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263, расположенного в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (Ж.3.1) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка

разработано для Шарояна Фаграта Мразовича на основании:

- Договора 59-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный ООО "ПКБ №1" в ноябре 2021 г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/460604520 от 14.04.2022.

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263 находится в центральной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (Ж.3.1).

Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011703:2692.

Площадь земельного участка составляет 2334 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "для индивидуального жилищного строительства, для эксплуатации жилого дома".

		Взам инв. №			
		Подпись и дата			

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011703:289;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Энгельса, 261;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011703:374;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Энгельса, 271;
разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома;
- с запада – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Энгельса;
- с востока:
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011703:122;
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коваливского, д. 17;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011703:77;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Дзержинского, 14;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
 - муниципальной землёй между рассматриваемым в данной проектной документации земельным участком и земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011703:151;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Дзержинского, дом 12;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263 условно разрешённый вид использования "Магазины" согласно территориальной зоне застройки Ж.3.1.

4). Земельный участок свободен от застройки.

5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание (магазин) с габаритными размерами 25,0 x 30,0 м. Проектируемая площадь застройки – 750 кв.м. Процент застройки (предварительно) – 32,1 %.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №	4). Земельный участок свободен от застройки. 5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание (магазин) с габаритными размерами 25,0 х 30,0 м. Проектируемая площадь застройки – 750 кв.м. Процент застройки (предварительно) – 32,1 %.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		59-2022-ПЗ				Лист
										2

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.

Общая площадь здания (предварительно, уточняется на стадии проектирования):

$$750 \times 2 \times 0,8 = 1200 \text{ кв.м}$$

Расчёт машино-мест для магазина:

$$1200 : 45 = 26,67, \text{ принимаем } 27 \text{ машино-мест.}$$

Проектным предложением предлагается разместить парковочные места для временного пребывания автомобилей:

- на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории вдоль ул. Энгельса в количестве 14;
- на территории земельного участка – 13 машино-мест, в том числе 3 машино-места для МГН.

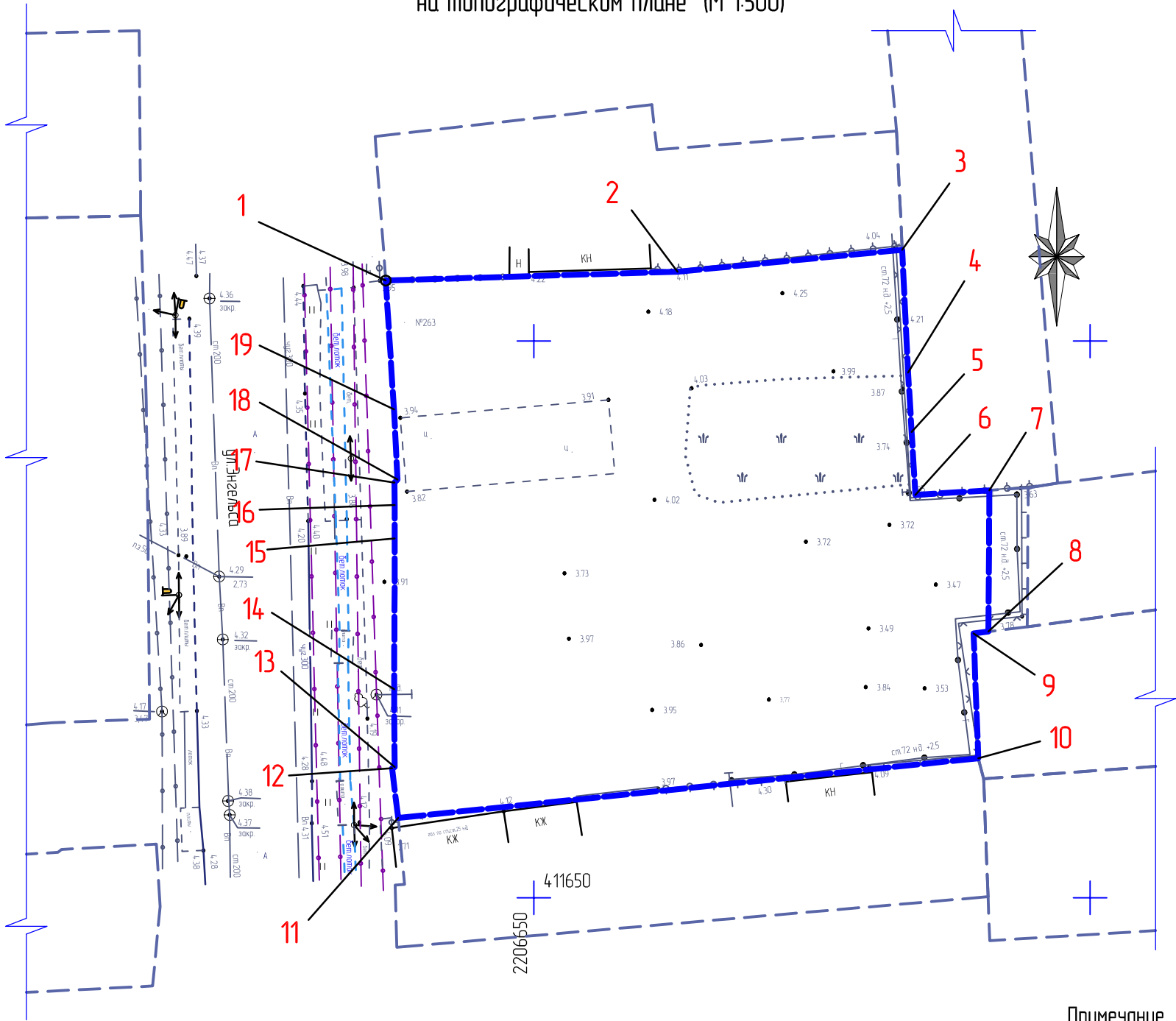
Подъезд к зданию обеспечен с улицы Энгельса.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				Лист
					59-2022-ПЗ			3

[illegible]

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 11705.44	2206636.69
2	4 11706.24	2206662.92
3	4 11708.20	2206683.11
4	4 11697.18	2206683.63
5	4 11691.84	2206683.96
6	4 11686.19	2206684.30
7	4 11686.60	2206690.94
8	4 11673.91	2206690.86
9	4 11673.74	2206689.52
10	4 11662.53	2206689.95
11	4 11657.17	2206637.80
12	4 11661.64	2206637.25
13	4 11661.74	2206637.48
14	4 11668.73	2206637.44
15	4 11682.28	2206637.50
16	4 11685.28	2206637.48
17	4 11687.28	2206637.46
18	4 11687.57	2206637.75
19	4 11693.88	2206637.42
1		

Примечание

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ООО "ПКБ №1" в ноябре 2021 г., принятом в ИСОГД г.Батайск 24.11.2021 г.
2. Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.04.2022 № КУВИ-99/2022/460604520.

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263](#)
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Характерные точки границы земельного участка





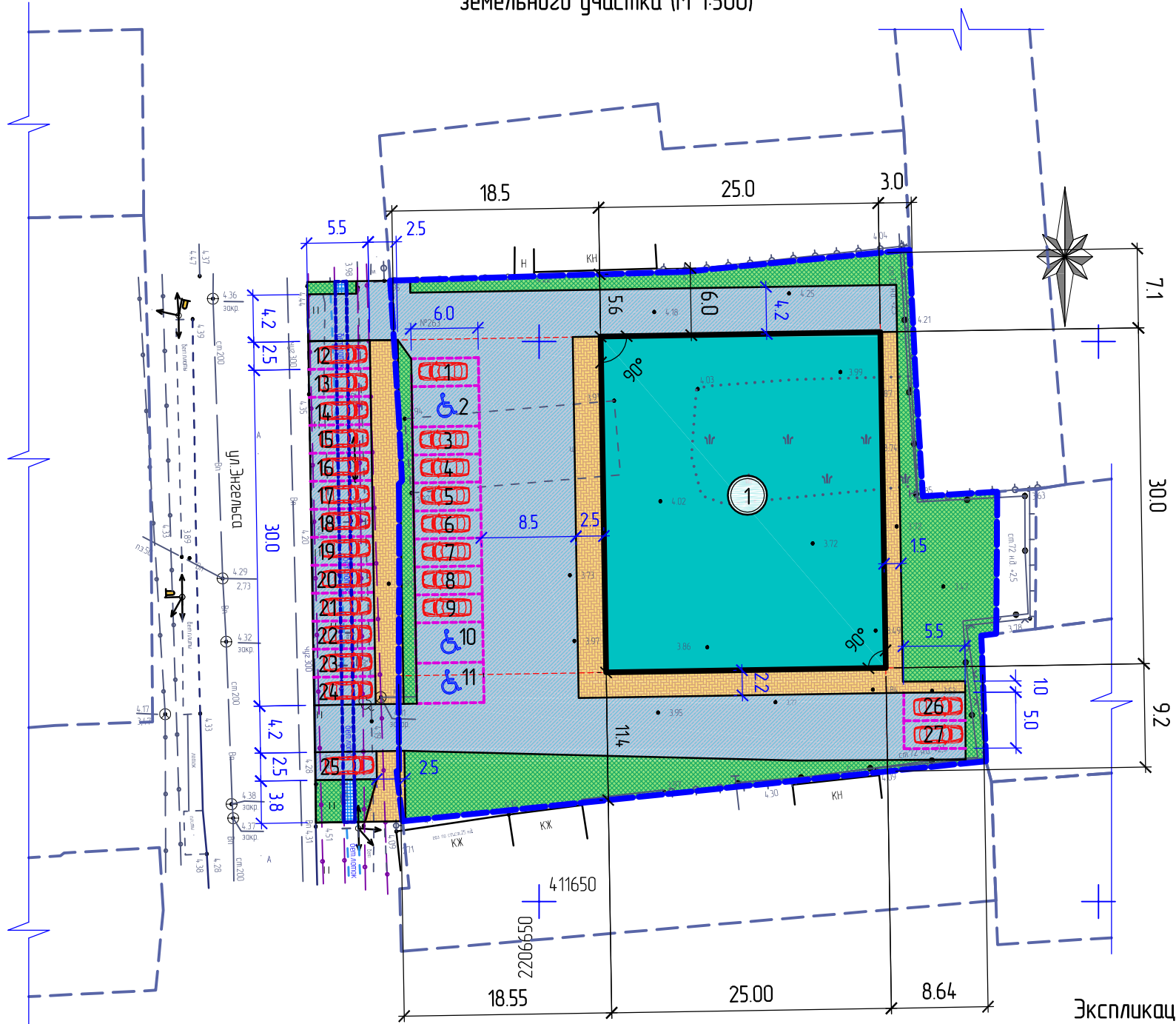
						59-2022-ПЗУ					
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011703.2692, площадью 2334 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263, расположенного в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (ЖЗ.1) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия	Лист	Листов		
Начальник ОП	Семеренко О.П.				05.2022		П	2			
Выполнил	Каланчина Д.Н.				05.2022						
Проверил	Семеренко О.П.				05.2022	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск			

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



- Условные обозначения
- Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263
 - Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
 - Порядковый номер строений
 - Асфальтобетон
 - Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
 - Озеленение
 - Железобетонный водоотводной лоток, перекрытый металлической решёткой
 - Парковочные места для временного пребывания автомобилей
 - Парковочные места с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание, двухэтажное (магазин)	Проектируемый объект
59-2022-ПЗУ		
Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазин" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0017032692, площадью 2334 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263, расположенного в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (ЖЗ.1) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	05.2022
Выполнил	Каланчина Д.Н.	05.2022
Проверил	Семеренко О.П.	05.2022
Схема планировочной организации земельного участка (м 1500)		
Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ООО "ПКБ №1" в ноябре 2021 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 24.11.2021 г.

2. Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.04.2022 № КУВИ-99/2022/460604520.

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



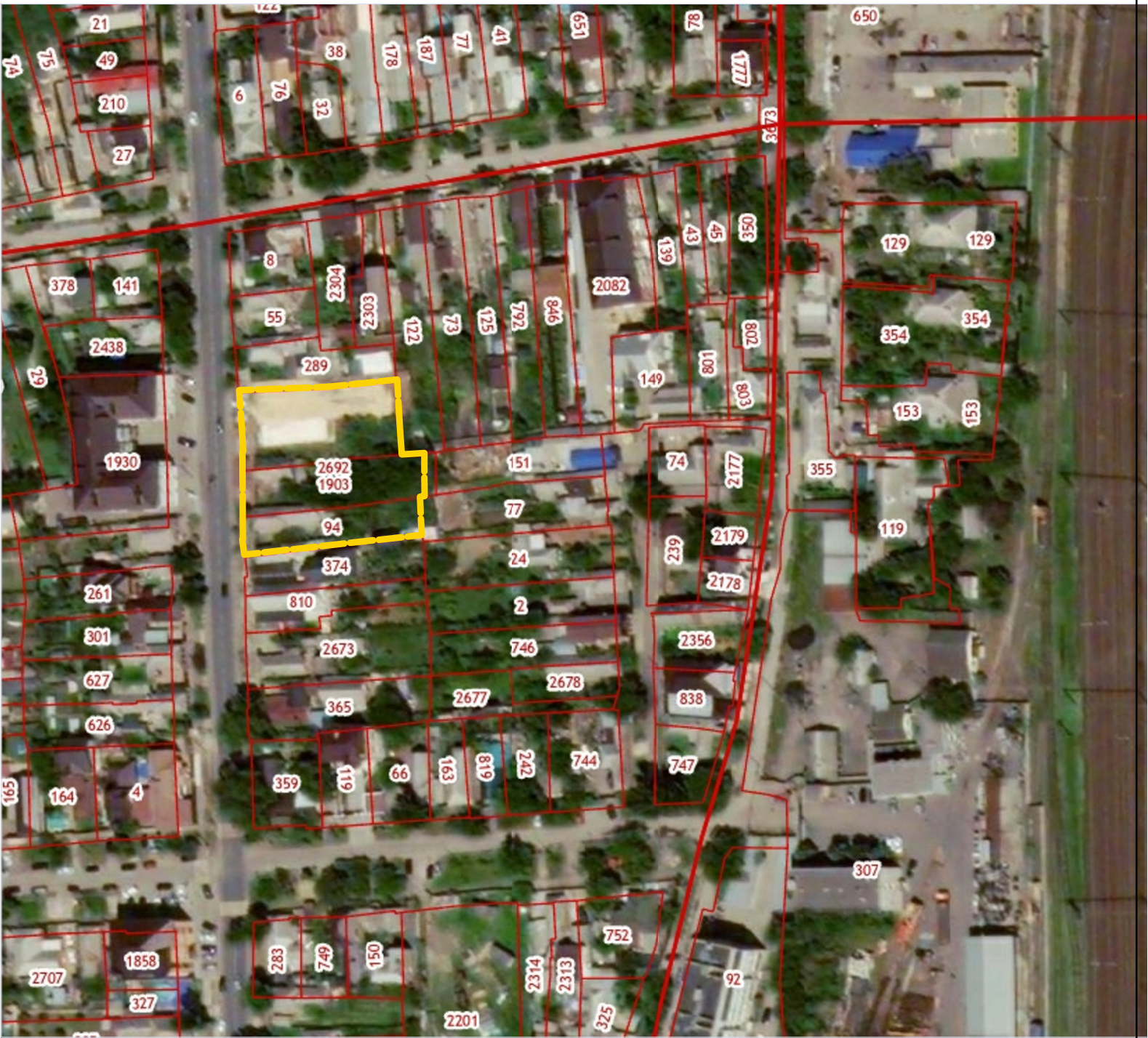
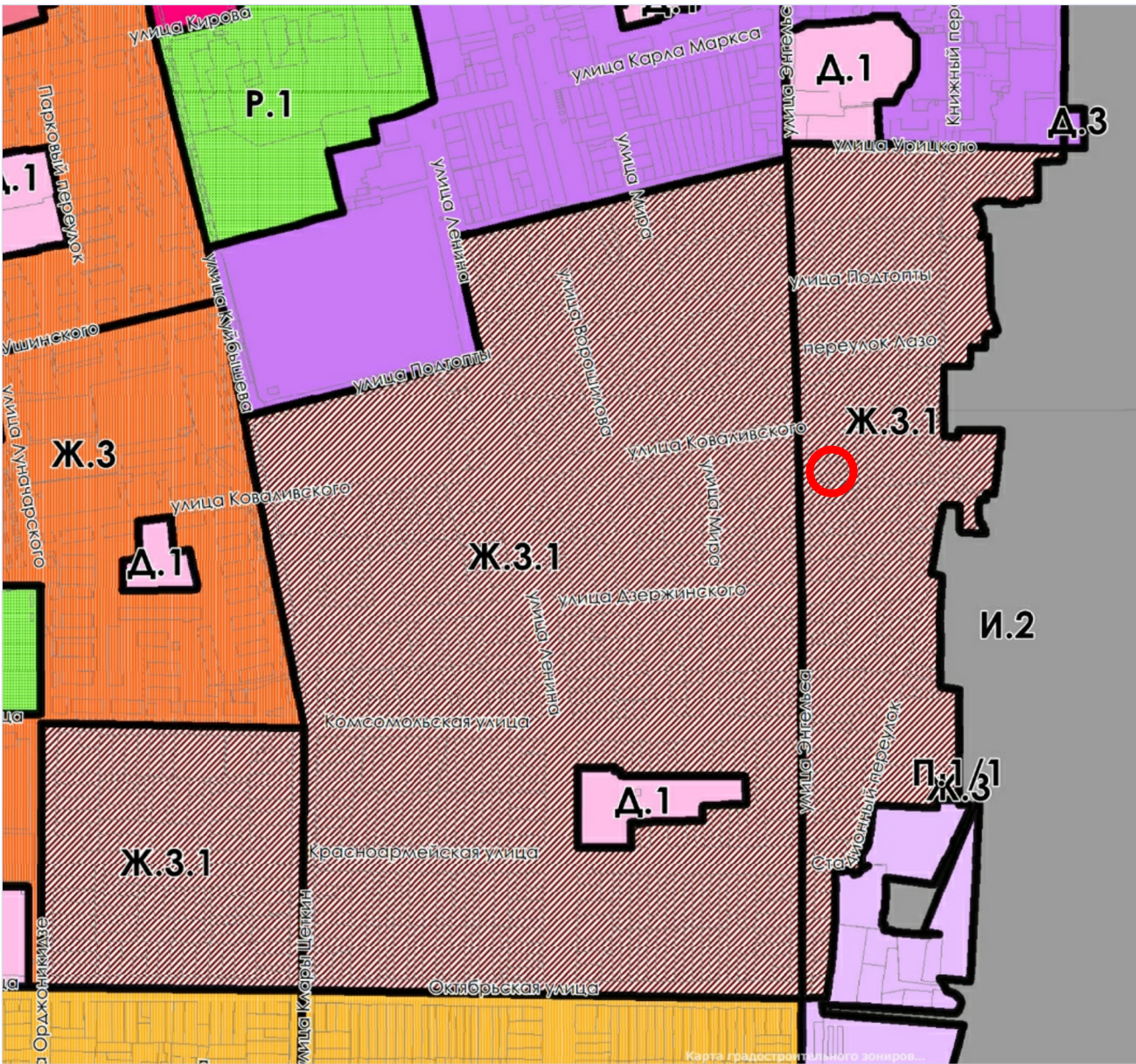
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011703:2692
Кадастровый квартал:	61:46:0011703
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263
Площадь уточненная:	2 334 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства, для эксплуатации жилого дома
Форма собственности:	Частная собственность

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

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

Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru)



Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Энгельса, земельный участок 263](#) находится в центральной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в [территориальной зоне реконструкции жилой застройки \(Ж.3.1\)](#).

Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.