



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 отклонению от предельных параметров размещения машино-мест
за пределами земельного участка
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19,

расположенного в территориальной зоне
административно-делового центра (Д.З),

имеющего вид разрешённого использования
"Административно-управленческие учреждения; юридические консультации; аптеки;
кредитно-финансовые учреждения; предприятия общественного питания (рестораны, кафе,
бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); торговые павильоны и киоски;
продовольственные магазины; непродовольственные магазины; предприятия бытового
обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники,
парикмахерские и иные подобные объекты); гостиницы, мотели; офисы, конторы
организаций различных форм собственности"

Заказчик: Денисенко Наталья Георгиевна

30-2022

2022

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-5
	Ситуационный план	6
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	7
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	8
	Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru)	9
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	10

[illegible]

Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19, расположенного в территориальной зоне административно-делового центра (ДЗ), имеющего вид разрешённого использования "Административно-управленческие учреждения; юридические консультации; аптеки; кредитно-финансовые учреждения; предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); торговые павильоны и киоски; продовольственные магазины; непродовольственные магазины; предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); гостиницы, мотели; офисы, конторы организаций различных форм собственности"

- договора № 30-2022;
- ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции;
- предоставленных заказчиком документов:
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-157710431 от 26.11.2021 г.;
- Топографического плана земельного участка (М 1:500), выполненного МП "АПБ" г. Батайска 08.2021, принятого в ИСОГД г. Батайска 18.08.2021 г.

Земельный участок по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19 расположен в пределах городских земель в центральной части г.Батайска.

Земельный участок застроен. Все существующие на земельном участке строения и сооружения подлежат демонтажу.

- **с севера:** прилегающей к земельному участку муниципальной благоустраиваемой территории вдоль улицы К. Маркса;

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011701:340 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Ленина, № 19-а, разрешённое использование: Бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, банковская и страховая деятельность;

– прилегающей к земельному участку муниципальной благоустраиваемой территории вдоль улицы Ленина.

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011701:1396 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. К.Маркса, 51.;

Формат А/

Согласно правил землепользования и застройки г.Батайск земельный участок по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. К.Маркса/ул. Ленина, 53/19 расположен в территориальной зоне административно-делового центра (Д.З).

Зона Д.З установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

На земельном участке запроектировано двухэтажное общественное здание (магазин, офисы).

Разрешённое использование земельного участка – "Административно-управленческие учреждения; юридические консультации; аптеки; кредитно-финансовые учреждения; предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); торговые павильоны и киоски; продовольственные магазины; непродовольственные магазины; предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); гостиницы, мотели; офисы, конторы организаций различных форм собственности".

3. Расчёт машиномест согласно ПЗЗ (в действующей редакции).

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;
- Деловое управление (коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании) – 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади.

На первом этаже предполагается разместить магазин, на втором офисы.

Площадь застройки здания – 256,8 кв.м.

Общая площадь первого этажа ориентировочно составляет 205 кв.м; второго этажа (с учётом консоли) составляет 220 кв.м.

Расчёт машино-мест для магазина: $205 : 45 = 4,55$.

Расчёт машиномест для офиса: $220 : 60 = 3,67$.

По расчёту требуется 8 машино-мест.

Схемой планировочной организации предусмотрено разместить машино-места для временного пребывания автомобилей:

- 4 парковочных места для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной территории вдоль ул. Ленина;
- 3 парковочных места для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной территории вдоль ул. К.Маркса (в том числе 1 место для МГН);
- 1 машино-место для временного пребывания автомобиля на территории земельного участка.

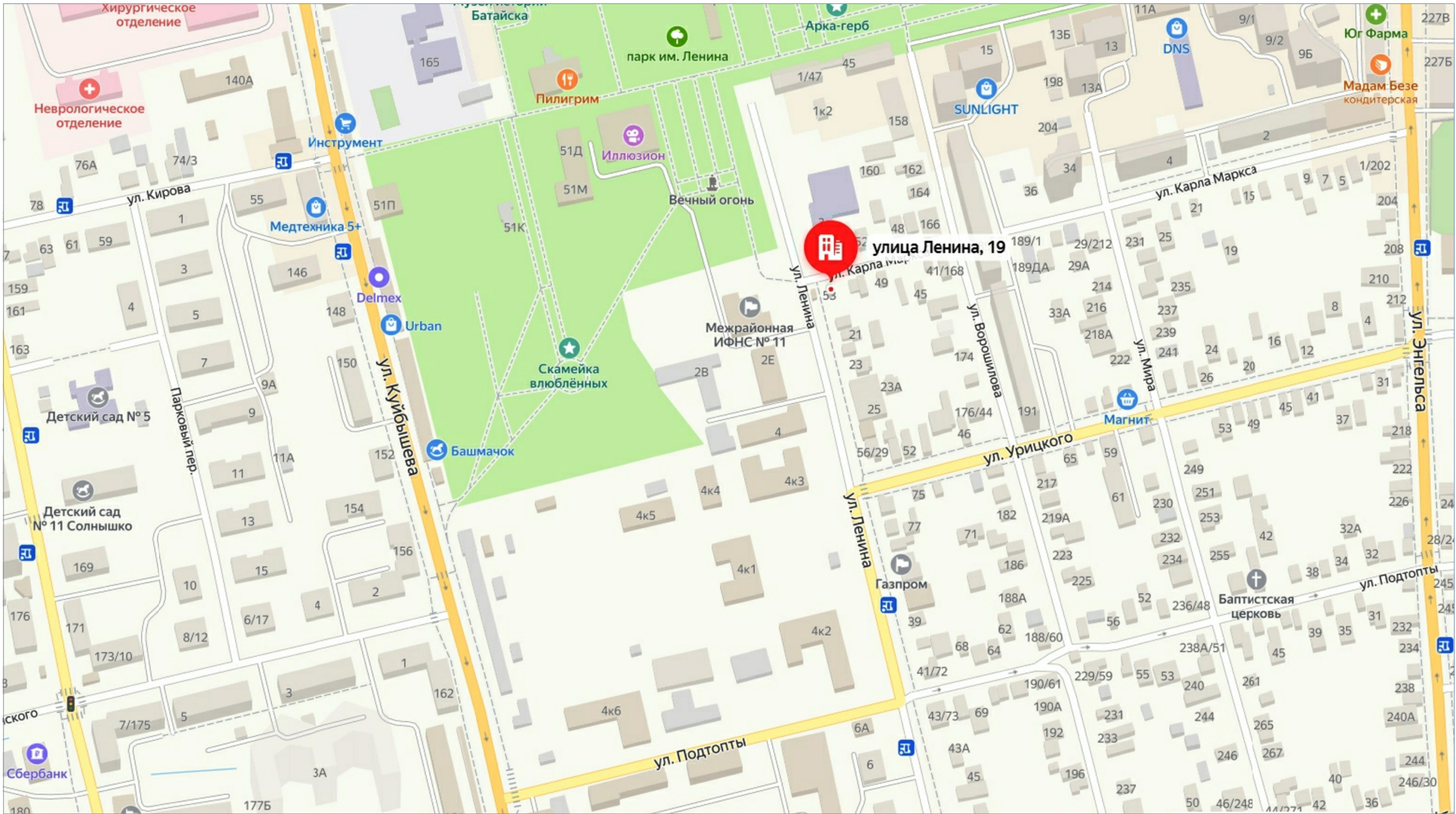
Проектируемый объект (магазин, офисы) имеет статус местного значения и предназначен в том числе для обслуживания населения, проживающего в расположенных в окружении кварталах (в пешеходной доступности).

В пределах пешеходной доступности имеется остановка общественного транспорта (автобусы, маршрутные такси).

Подъезды к проектируемому зданию (магазин, офисы) – с улиц Ленина и К. Маркса по асфальтированным дорогам.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист	
									2	
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	30-2022	

Ситуационный план



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


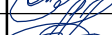


						70-2021		
						Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ленина, 19-а, расположенного в территориальной зоне административно-делового центра (ДЗ), имеющего вид разрешенного использования "Бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, банковская и страховая деятельность"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2021	П	1	3
Выполнил	Каланчина Т.Е.				11.2021			
Проверил	Семеренко О.П.				11.2021	 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
						Ситуационный план		

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

Каталог координат
характерных точек земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 12115.03	2206199.37
2	4 12131.70	2206195.66
3	4 12136.79	2206217.82
4	4 12121.07	2206221.53
1		



Выполнить перенос мусорной площадки по согласованию с УЖКХ г. Батайска

Перенос знака согласовать с ГИБДД

Строящееся двухэтажное общественное здание

Условные обозначения



Граница соседнего земельного участка по адресу:
Ростовская обл, г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19

Граница соседнего земельного участка по адресу:
Ростовская обл, г Батайск, ул Ленина, № 19-а

Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении






Порядковый номер строений

Характерные точки границ земельного участка

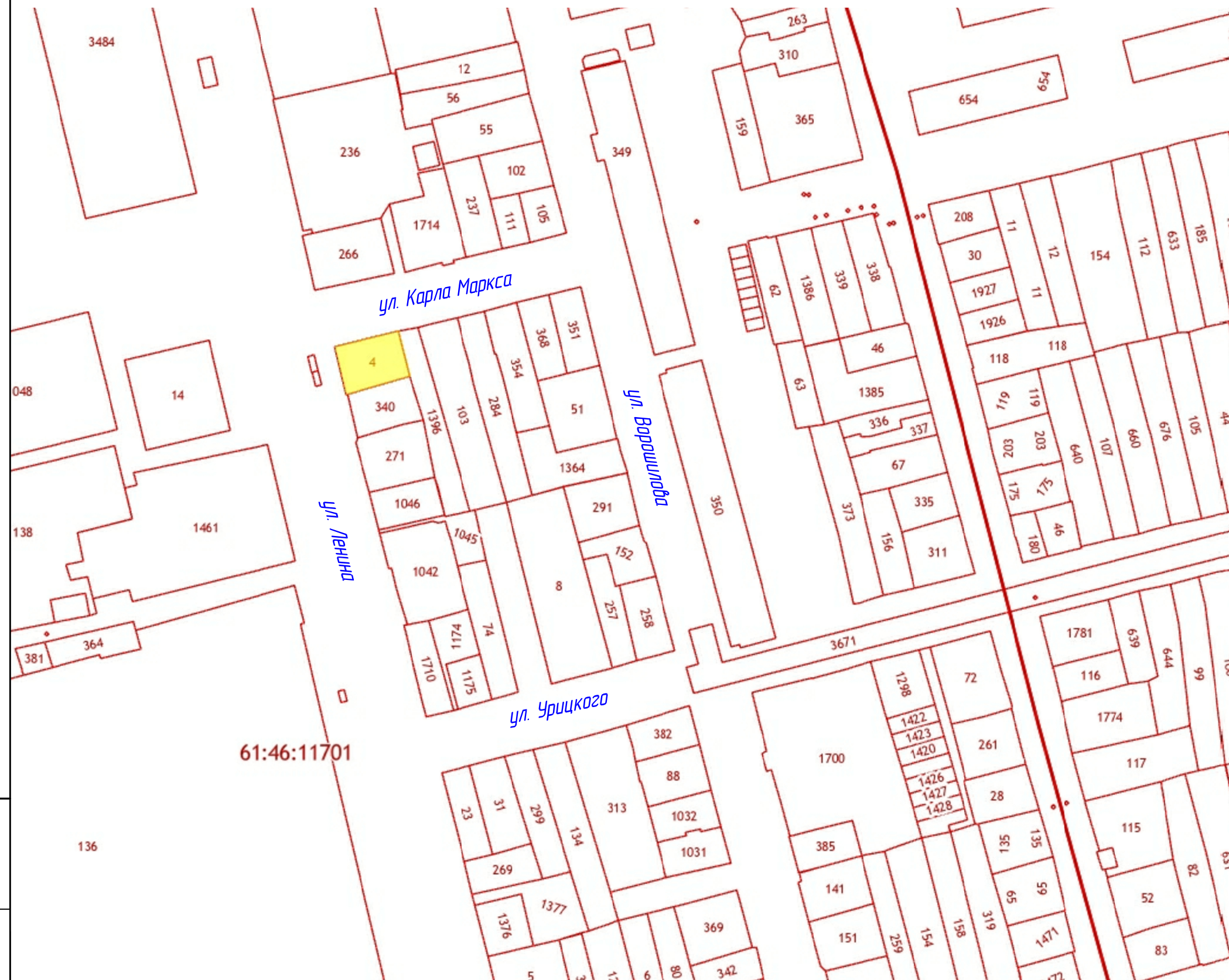
Демонтаж расположенных на участке строений и сооружений

Примечание

- Схема расположения земельного участка на топографическом плане разработан на топографическом плане земельного участка (М 1:500), выполненном МП "АПБ" г. Батайска 08.2021, принятом в ИСОГД г.Батайска 18.08.2021 г.
- Земельный участок построен по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-157710431 от 26.11.2021 г.

							30-2022-ПЗУ		
							Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19, расположенного в территориальной зоне административно- делового центра (ДЗ), имеющего вид разрешенного использования "Административно-управленческие учреждения, юридические консультации, аптеки, кредитно-финансовые учреждения, предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты), торговые павильоны и киоски, продовольственные магазины, непродовольственные магазины, предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты), гостиницы, отели; офисы, конторы организаций различных форм собственности"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2022	Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	П	2	
ГАП	Каланчина Т.Е.				07.2022				
Выполнил	Каланчина Т.Е.				07.2022	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)			
Проверил	Семеренко О.П.				07.2022				

Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011701:4
Кадастровый квартал:	61:46:0011701
Адрес:	Ростовская обл, г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19
Площадь уточненная:	379 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Административно-управленческие учреждения; юридические консультации; аптеки; кредитно-финансовые учреждения; предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); торговые павильоны и киоски; продовольственные магазины; непродовольственные магазины; предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); гостиницы, мотели; офисы, конторы организаций различных форм собственности
Форма собственности:	Частная собственность

[Свернуть ^](#)

Взаминб. №	
Подпись и дата	
Инб. № подл.	

Земельный участок по адресу: Ростовская обл, г Батайск,
ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19

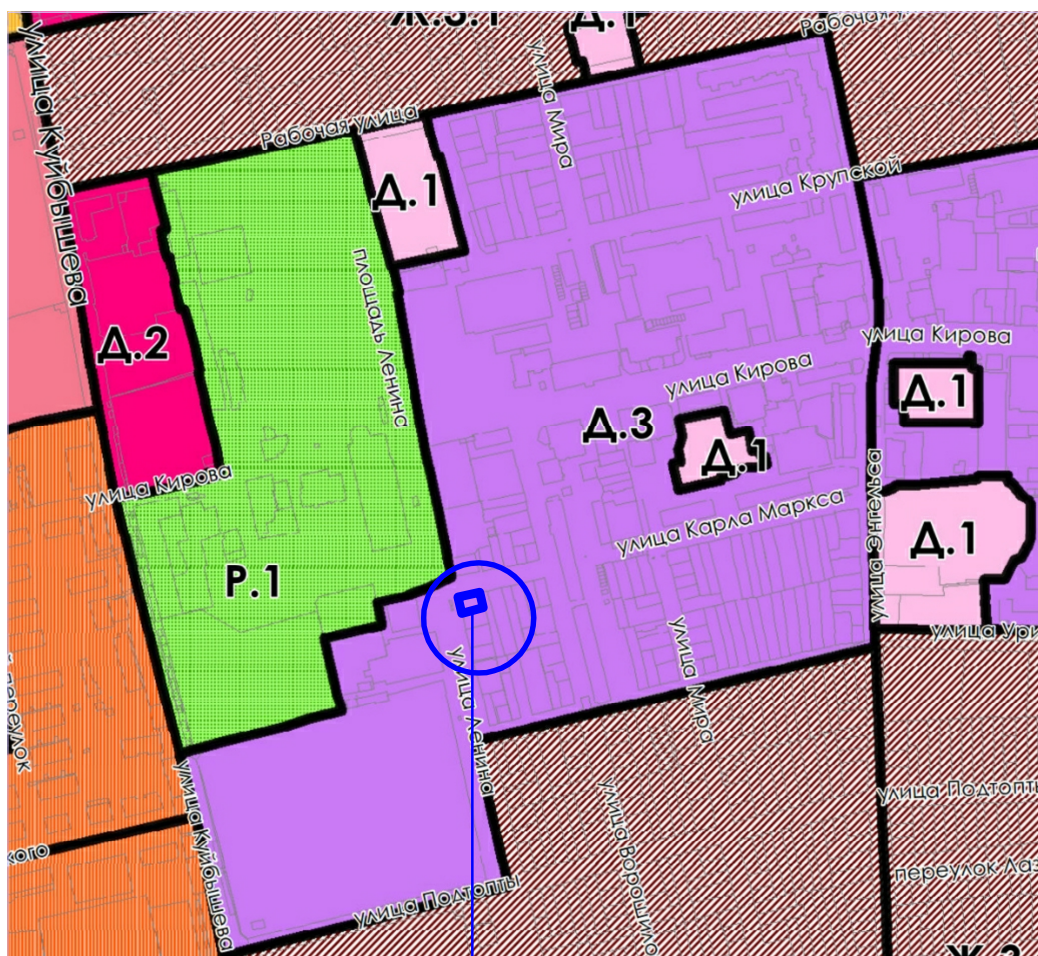


Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата	

30-2022

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



Земельный участок по адресу: Ростовская обл, г Батайск,
ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19

Согласно правил землепользования и застройки г.Батайска земельный участок по адресу: Ростовская обл,
г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19 расположен в зоне административно-делового центра (Д.3).

Зона Д.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Взам инв. №	Согласно правил землепользования и застройки г.Батайска земельный участок по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К.Маркса/ул Ленина, 53/19 расположен в зоне административно-делового центра (Д.3).						
Подпись и дата	Зона Д.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		30-2022	Лист
							3