

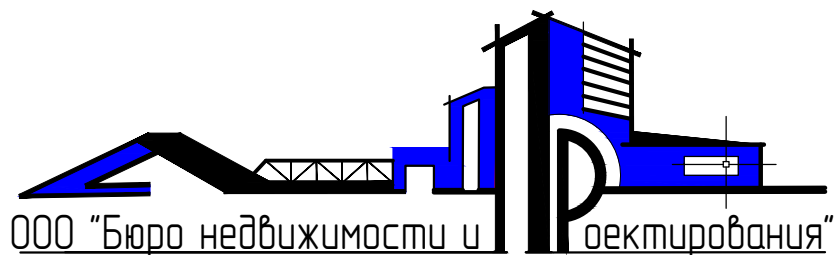
346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф. 1  
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011;  
регистрационный номер в реестре членов: № 1466 от 30.08.2017.

Проектное предложение по отклонению  
от предельных параметров размещения  
машино-мест за пределами земельного участка  
с кадастровым номером 61:46:0011003:905  
по адресу: Ростовская область, г.Батайск,  
ул. 2-я Речная, № 35 А.

Заказчик : Хасоян Фатима Ревазовна

5/2022

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 отклонению  
от предельных параметров размещения  
машино-мест за пределами земельного участка  
с кадастровым номером 61:46:0011003:905  
по адресу: Ростовская область, г. Батайск,  
ул. 2-я Речная, № 35 А.

Заказчик : Хасоян Фатима Ревазовна

5/2022

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

ИО Гендиректора  
ООО "Бюро недвижимости  
и проектирования"

Шабаетва Н. Н.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 1
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	5/2022			

Содержание.			3
Обозначение	Наименование	Примечание	
5/2022– С	Состав проектной документации.	3	
5/2022 – ПЗ	Общие данные. Пояснительная записка.	4-5	
5/2022	Ситуационный план.	6	
5/2022	Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011802:91.	7	
5/2022	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.	8	
5/2022	Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500	9	
Прилагаемые документы		10	
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.08.2022г. № 99/2022/488050562. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011003 : 905		

Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011003:905 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. 2-я Речная, №35А, разработано на основании Договора № 5/2022 от 18.07.2022г. заключенного между Хасоян Фатимур Ревазовной (заказчик) и ООО "Бюро недвижимости и проектирования" (исполнитель).

Для разработки проектной документации были использованы следующие исходные данные:


1. Топографическая съемка, выполненная ООО "Бюро недвижимости и проектирования" в апреле 2022 года;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.08.2022г. № 99/2022/488050562. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011003 : 905
3. ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции.

Характеристики земельного участка:

- Участок располагается в г. Батайске по ул. 2-я Речная № 35 А в восточной части г. Батайска;
  - Площадь участка 300 кв.м. ;
  - Вид разрешенного использования в настоящее время – бытовое обслуживание; деловое управление; магазины.
  - Участок находится в собственности ( №61:46:0011003:905-61/005/2019 от 10.07.2019г.)
  - Участок свободен от строений.
  - Участок ограничен :
    - с севера территорией многоквартирного жилого дома;
    - с юга – территорией землепользования коммерческого назначения;
    - с востока – территорией муниципального пользования, автодорогой городского значения по ул. 2-я Речная;
    - с запада – территорией земель индивидуального пользования.
  - 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.

Освоение земельного участка.

Проектируемое двухэтажное здание коммерческого назначения (магазин, офис) располагается в границах земельного участка, практически в его центральной части. Здание – прямоугольной формы с габаритными размерами – 15.76м X 10.76м. Главный фасад с главными входами и подъездом ориентирован, на улицу 2-я Речная. Служебные входы и эвакуационная лестница со второго этажа располагаются с восточной стороны здания. На служебной территории располагается изолированная площадка с твердым покрытием (тротуарная плитка) для местонахождения закрытых пластиковых евроконтейнеров для бытовых отходов. Обслуживание (вывоз бытовых отходов) осуществлять в соответствии с договором подрядной организации. Уборка и помыв контейнерной площадки производится ее владельцем в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	На служебной территории располагается изолированная площадка с твердым покрытием (тротуарная плитка) для местонахождения закрытых пластиковых евроконтейнеров для бытовых отходов. Обслуживание (вывоз бытовых отходов) осуществлять в соответствии с договором подрядной организации. Уборка и помыв контейнерной площадки производится ее владельцем в соответствии с СанПиН 2.1.36.84-21.											
			5/2022											
			Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46-0011003:905 по адресу:											
			Ростовская область, г.Батайск, ул. 2-я Речная 35 А.											
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	Заказчик: Хасоян Фатима Ревазовна	Стадия	Лист	Листов		
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Общие данные. Пояснительная записка.	 ООО "Бюро недвижимости и проектирования"				
			ГИП	Шадаева Н.Н.										
			Исполнит.	Беседина О.В.										

Расчет машино-мест.

Минимальное количество машино-мест для хранения автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 28.07. 2009 года № 358, в действующей редакции, для вида разрешенного использования земельного участка:

- магазины из расчета - 1 машино-место на 45 м<sup>2</sup> общей площади.

Магазин располагается на первом этаже проектируемого здания. Общая площадь 1 – го этажа – 143 м<sup>2</sup>.


Требуемое количество машино-мест для магазина:  $143 : 45 = 3.1$  машино-места. Принимаем по расчету – 3 парковочных места:

- офисы из расчета – 1 машино-место на 60 м<sup>2</sup> общей площади этого здания.


Офисы располагаются на втором этаже проектируемого здания. Общая площадь 2-го этажа – 132,8 м<sup>2</sup>

Требуемое количество машино-мест для 2-го варианта –  $132.8 : 60 = 2.2$  машино-места. Принимаем по расчету 2 парковочных места.

Общее количество парковочных мест – 5

Проектным предложением принимается одно парковочное место габаритными размерами 3.5м X 6.0м для МГН с разметкой "  " – для временного нахождения на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории по ул. 2-я Речная.

Таким образом, при данных расчетах на схеме ПЗУ принимается:

- 4 машино-места для служебного использования (3.0м X 6.0м) за пределами участка на муниципальной территории;
- 1 –но машино-место (3.5м X 6.0м) за пределами участка на муниципальной территории с пометкой "  " для маломобильных граждан.

Проектируемый объект предназначен для обслуживания населения в основном в пешеходной доступности.

Подъезд (подход) к гостевой автопарковке осуществляется со стороны автомобильной дороги городского значения по улице 2-я Речная.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							5/2022
									Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46-0011003:905 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. 2-я Речная 35 А.

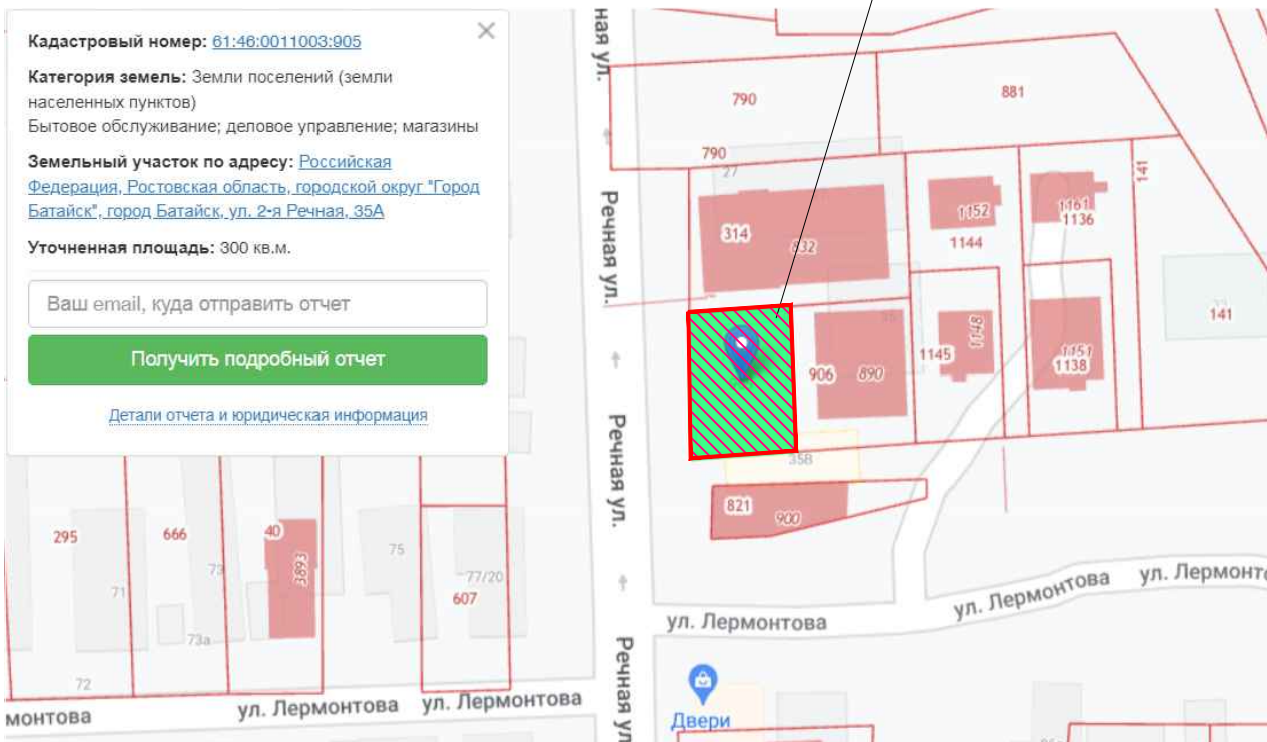




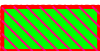
Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011003



участок с кадастровым номером 61:46:0011003:905



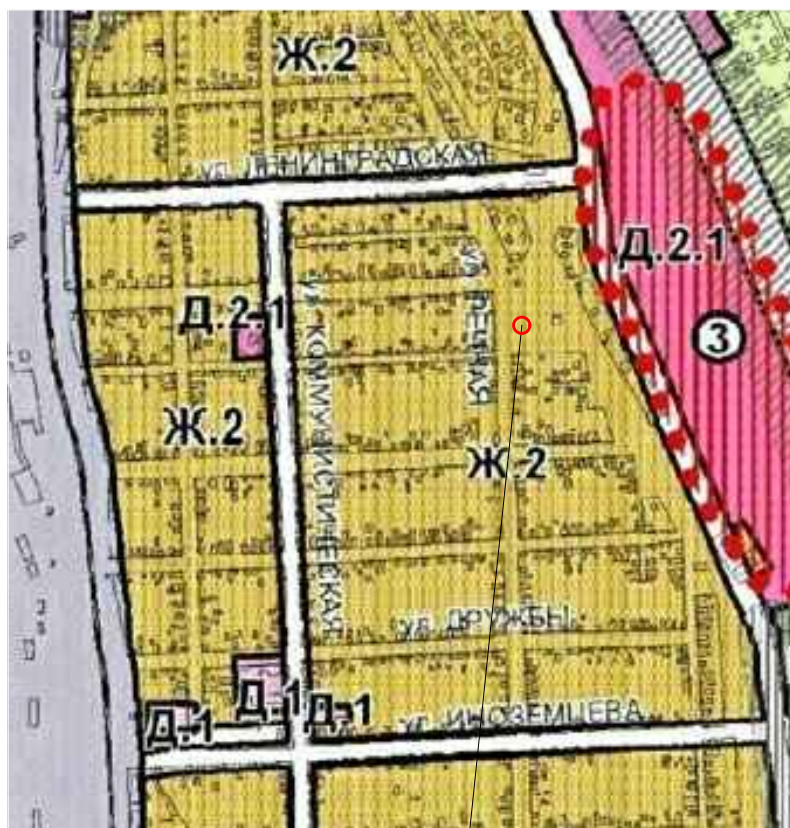
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :



— Существующая граница территории землепользования участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011003 : 905

Инв. № подл.	Исполнит.	ГИП	Шабдаева Н.Н.	Беседина О.В.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
--------------	-----------	-----	---------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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



Участок землепользования


КН 61 : 46 : 0011003 : 905

Примечание:

Территория межевания расположена в зоне Ж. 2 – зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

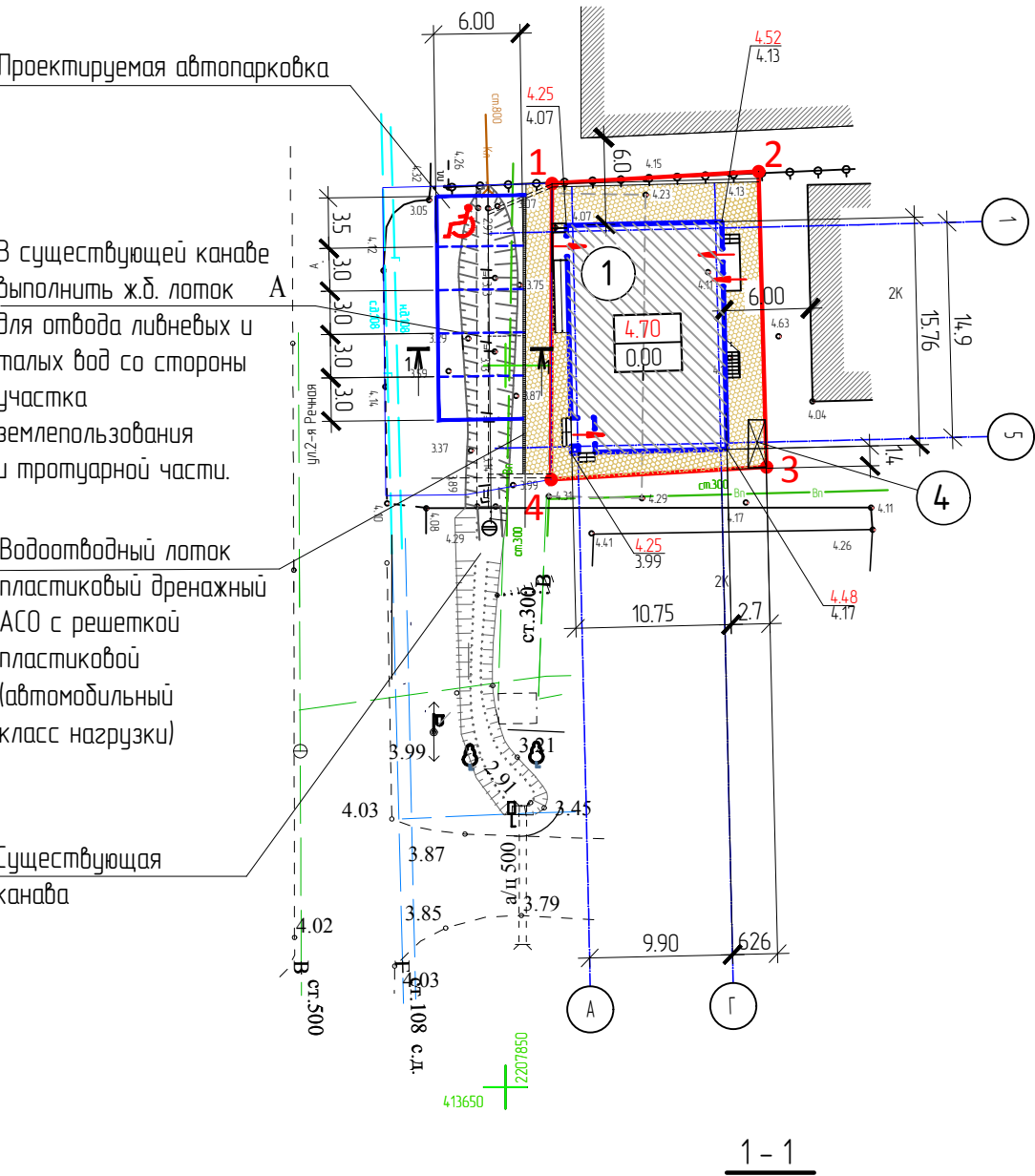
Установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Проектируемая парковочная зона предназначена для сопутствующей инфраструктуры (магазин, офис)

Взам. инв. №	Жилой дом. Установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения. Проектируемая парковочная зона предназначена для сопутствующей инфраструктуры (магазин, офис)					
Подпись и дата						
	5/2022					
Инв. № подл.	Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46-0011003:905 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. 2-я Речная 35 А.					
	Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
	ГИП		Шабаева Н.Н.		Заказчик: Хасоян Фатима Ревазовна	
	Исполнит.		Беседина О.В.		Стадия	
					П	
					Лист	
					5	
					Листов	
					Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области.	
						



Координаты поворотных точек границ участка землепользования с кадастровым номером 61:46:0011403:5199		
Номер точки	X	Y
1	413712,62	2207853,23
2	413713,43	2207867,56
3	413692,96	2207868,08
4	413692,11	2207853,17



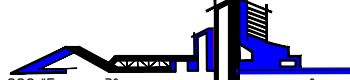
- Граница участка (КН 61 : 46 : 0011003 : 905)
- Проектируемое двухэтажное здание коммерческого назначения (магазин, офис)
- Жилое здание на соседнем земельном участке
- Покрытие тротуарной плиткой
- Озеленение
- Поворотные точки границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011003:905 (в соответствии с кадастровой выпиской)
- Порядковый номер объектов на территории участка отображенный в таблице экспликации
- Абсолютная отметка, соответствующая нулевой отметке проектируемого здания
- Порковочное место для инвалида (3.5X6)
- Изолированная площадка для расположения мобильных пластиковый евроконтейнеров
- Проход, подъезд

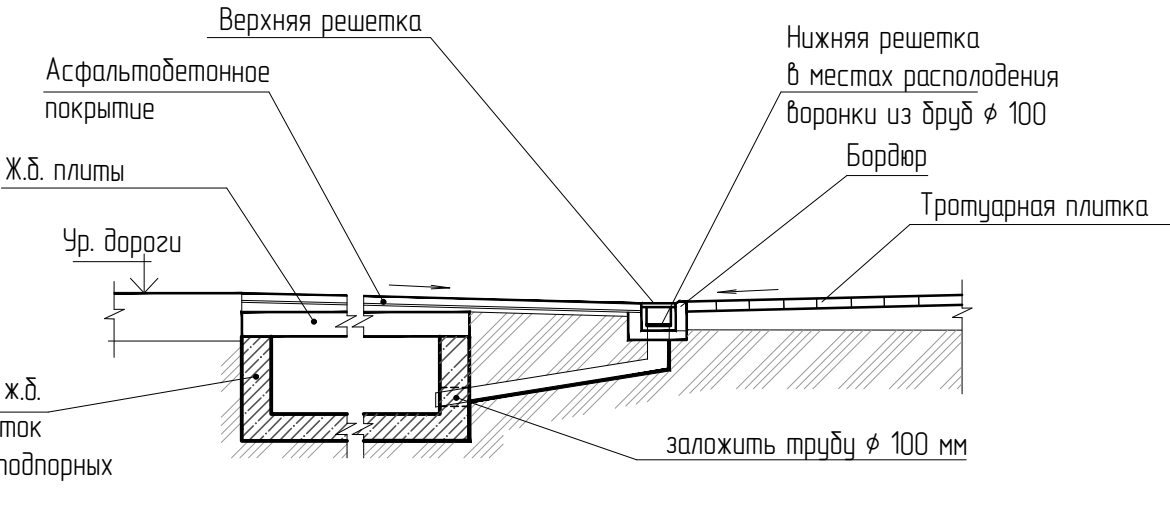
Внимание!

Перед началом работ по устройству водоотводного бетонного лотка с монтажом дорожных плит перекрытия (для дальнейшего устройства парковочной зоны), необходимо учесть отметки низа заложения и точную траекторию прохождения коммуникаций.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Примечание
1	Одноэтажное здание коммерческого назначения (магазин)	
2	Открытая гостевая автостоянка на 5 машино-мест	
3	Изолированная площадка для установки закрытых пластиковых евроконтейнеров.	

						5/2022			
						Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машина-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011003:905 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. 2-я Речная 35 А.			
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата				
						Заказчик: Хасоян Фатима Ревазовна	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шабаева Н.Н.					П	6	6
Исполнит.		Беседина О.В.							
						Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500	 ООО "Бюро недвижимости и проектирования"		



Система координат местная  
Система высот Балтийская