



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 разрешённые виды использования земельного участка

"Магазины, бытовое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:5159,
площадью 932 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
улица Воровского, земельный участок 14,

расположенного в территориальной
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)





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

заказчик – Султанян Нигар Усубовна

66-2022

2023

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-7
	Ситуационный план	8
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	9
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	10
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	11
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	12
	Расчёт продолжительности инсоляции	13

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взаминв. №						
							66-2022		
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			08.2022			
	Выполнил		Каланчина Д.Н.			08.2022			
	Проверил		Семеренко О.П.			08.2022			
Содержание							Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:5159, площадью 932 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка

разработано для Султанян Нигар Усубовны на основании:

- Договора 66-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в мае 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 24.05.2022 г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 № 99/2022/469030702.

2). Характеристика земельного участка.




Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14 находится в восточной 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 61:46:0011403:5159.

Площадь земельного участка составляет 932 кв. м.

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

Взам инб. №	Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011403:5159.								
	Площадь земельного участка составляет 932 кв. м.								
Подпись и дата	Вид разрешённого использования земельного участка по документу – “для индивидуального жилищного строительства, под строительство индивидуального жилого дома”.								
Инв. № подл.							66-2022	Пояснительная записка	<div>Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div>
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				08.2022			
	Разработал	Каланчина Д.Н.				08.2022			
	Проверил	Семеренко О.П.				08.2022			

Проектируемая площадь застройки – 591.75 кв.м.

Процент застройки земельного участка – 63,5 %. В соответствии с ПЗЗ:

- максимальный процент застройки для видов 3.3, 4.4 не подлежит установлению;
- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от границы соседнего земельного участка для видов 3.3, 4.4 не подлежат установлению.

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 разрешенного использования земельного участка:

- магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника.

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.

Расчёт машиномест (предварительный).

Планировка здания на данном этапе не разрабатывается.

На первом этаже предположительно будет расположен магазин, на втором – предприятие бытового обслуживания.

Расчёт машино-мест для магазина (1 этаж):

Общая площадь (предварительно) составляет 503 кв.м.

$503 : 45 = 11,18$, принимаем 11 машино-мест.

Расчёт машино-мест для предприятия бытового обслуживания (2 этаж):

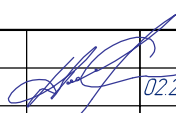
Количество сотрудников предприятия бытового обслуживания принято 4 человека.
Количество машино-мест по расчёту для предприятия бытового обслуживания – 2.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Итого по предварительному расчёту требуется 13 машино-мест для временного хранения автомобилей.

Проектным предложением предлагается разместить 10 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Воровского, в том числе 1 машино-место для МГН; на территории земельного участка – 3 парковочных места для временного пребывания автомобилей.


Подъезд к зданию обеспечен с улицы Воровского.

Взаминв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		<div> <div>1</div> <div>Изм.</div> </div> <div> <div></div> <div>Кол.уч.</div> </div> <div> <div></div> <div>Лист</div> </div> <div> <div></div> <div>Подп.</div> </div> <div> <div>02.2023</div> <div>Дата</div> </div>	66-2022	<div>Лист</div> <div>3</div>
------------	--	----------------	--	--------------	--	---	---------	------------------------------

Условно разрешённые виды использования
зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

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

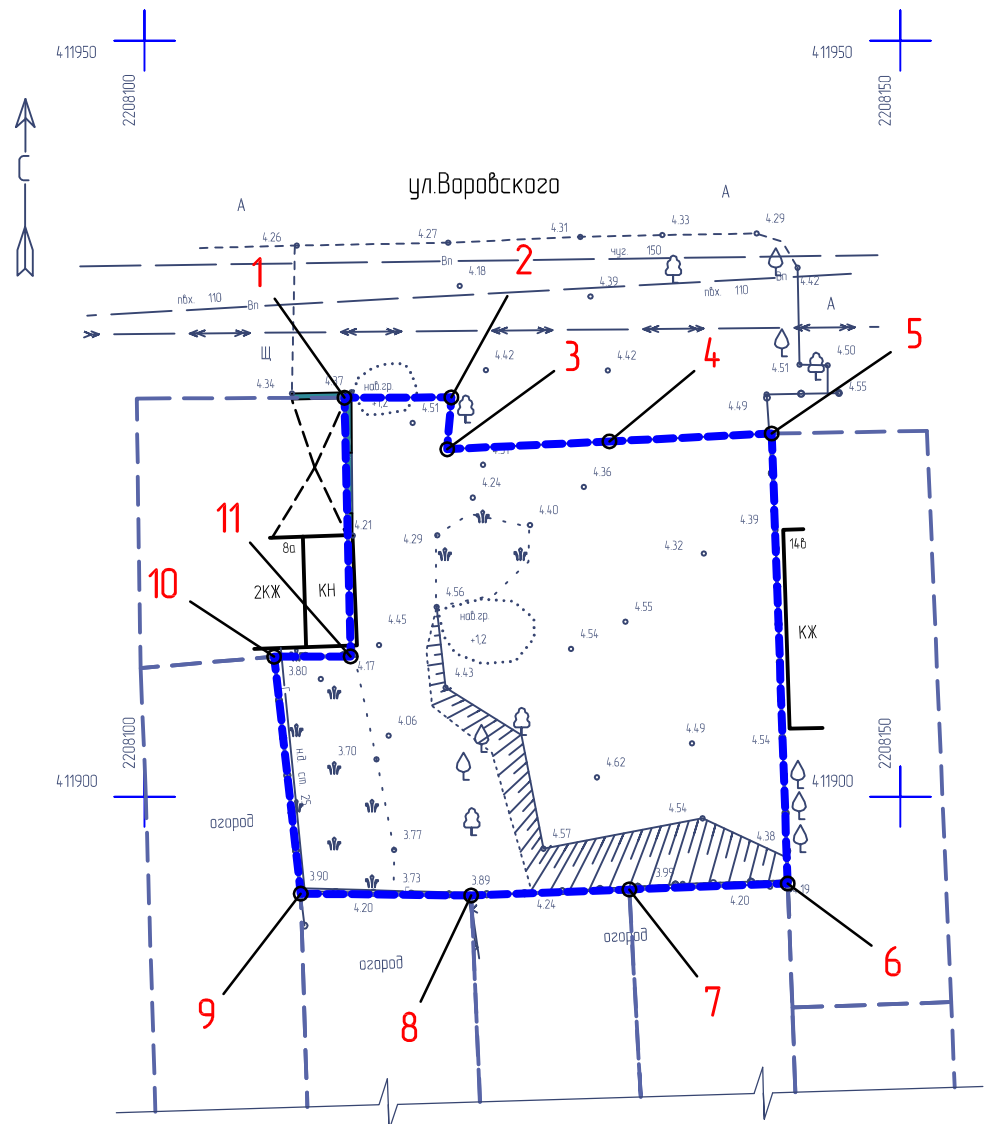
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
					

66-2022

Лист

3

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 11926.39	2208113.23
2	4 11926.41	2208120.30
3	4 11922.98	2208120.03
4	4 11923.50	2208130.76
5	4 11924.02	2208141.49
6	4 11894.26	2208142.55
7	4 11893.87	2208132.08
8	4 11893.47	2208121.61
9	4 11893.59	2208110.34
10	4 11909.26	2208108.58
11	4 11909.28	2208113.64

Примечание

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в мае 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайск 24.05.2022 г..
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 № 99/2022/469030702.

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

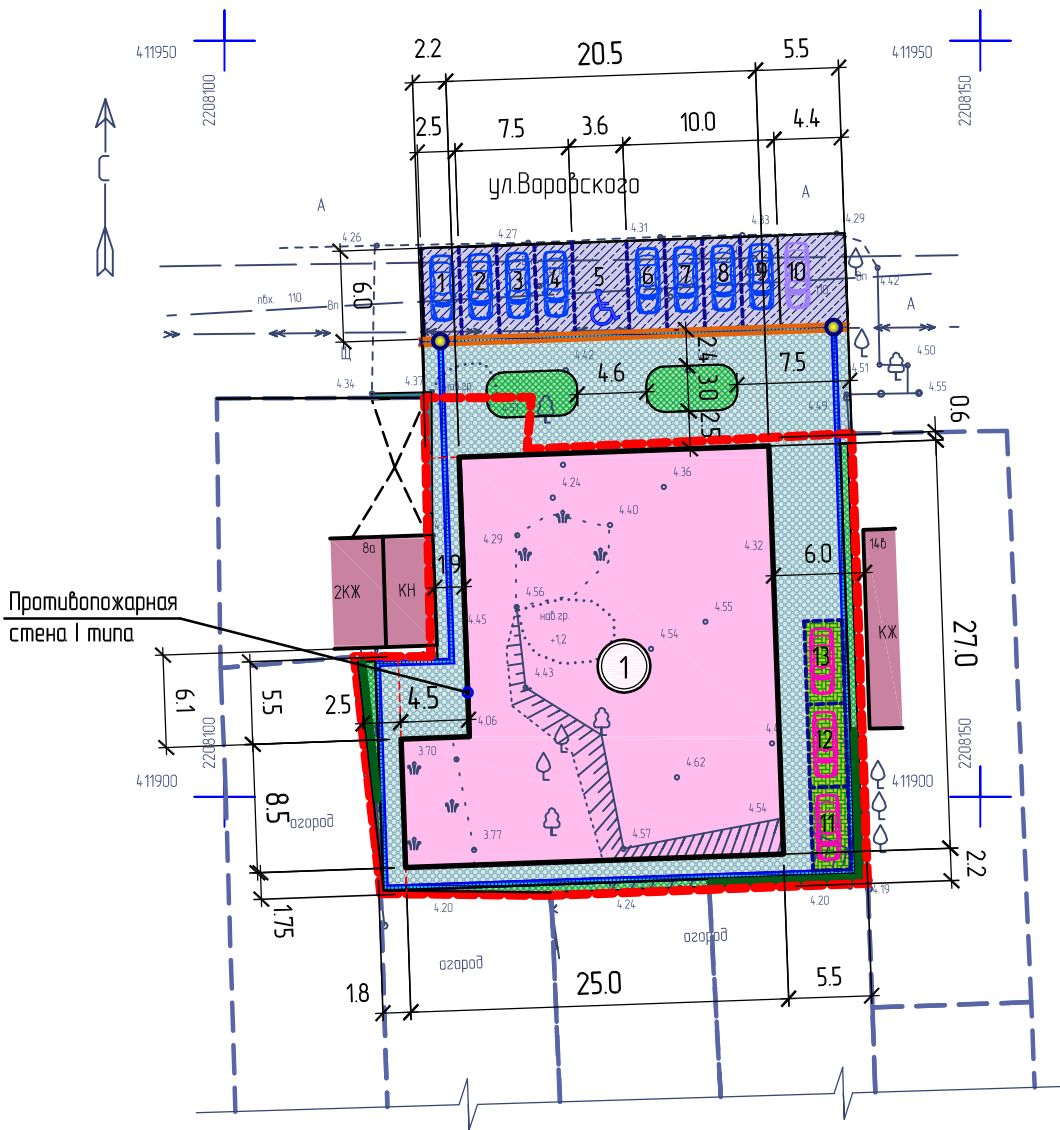
Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- 1 ○

Характерные точки границы земельного участка

						66-2022-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-035159, площадью 932 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
						Начальник ОП Семеренко О.П.	П	2
						Выполнил Каланчина Д.Н.		
						Проверил Семеренко О.П.		
						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", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- Озеленение
- Бетонная газонная решётка (с озеленением газонной травой)
- Вертикальное озеленение
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей (на территории земельного участка, для сотрудников)
- Место временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Место возможного кратковременного пребывания автомобиля (на въезде на земельный участок)
- Водоотводные железобетонные дренажные лотки вдоль улицы Воровского, перекрытые металлической решёткой
- Водоотводные лотки для отвода ливневых вод с территории земельного участка, перекрытые металлической решёткой
- Проектируемые дренажные колодцы

Примечание

- 1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в мае 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 24.05.2022 г..
- 2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 № 99/2022/469030702.

Экспликация зданий и сооружений

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

						66-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-035159, площадью 932 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка			
1				02.2023					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды 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.						П	3	
Выполнил	Каланчина Д.Н.								
Проверил	Семеренко О.П.								
						Схема планировочной организации земельного участка (м 1:500)	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

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



Земельный участок 61:46:0011403:5159

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14
для индивидуального жилищного строительства, под строительство индивидуального жилого дома

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [🔍](#) [★](#)

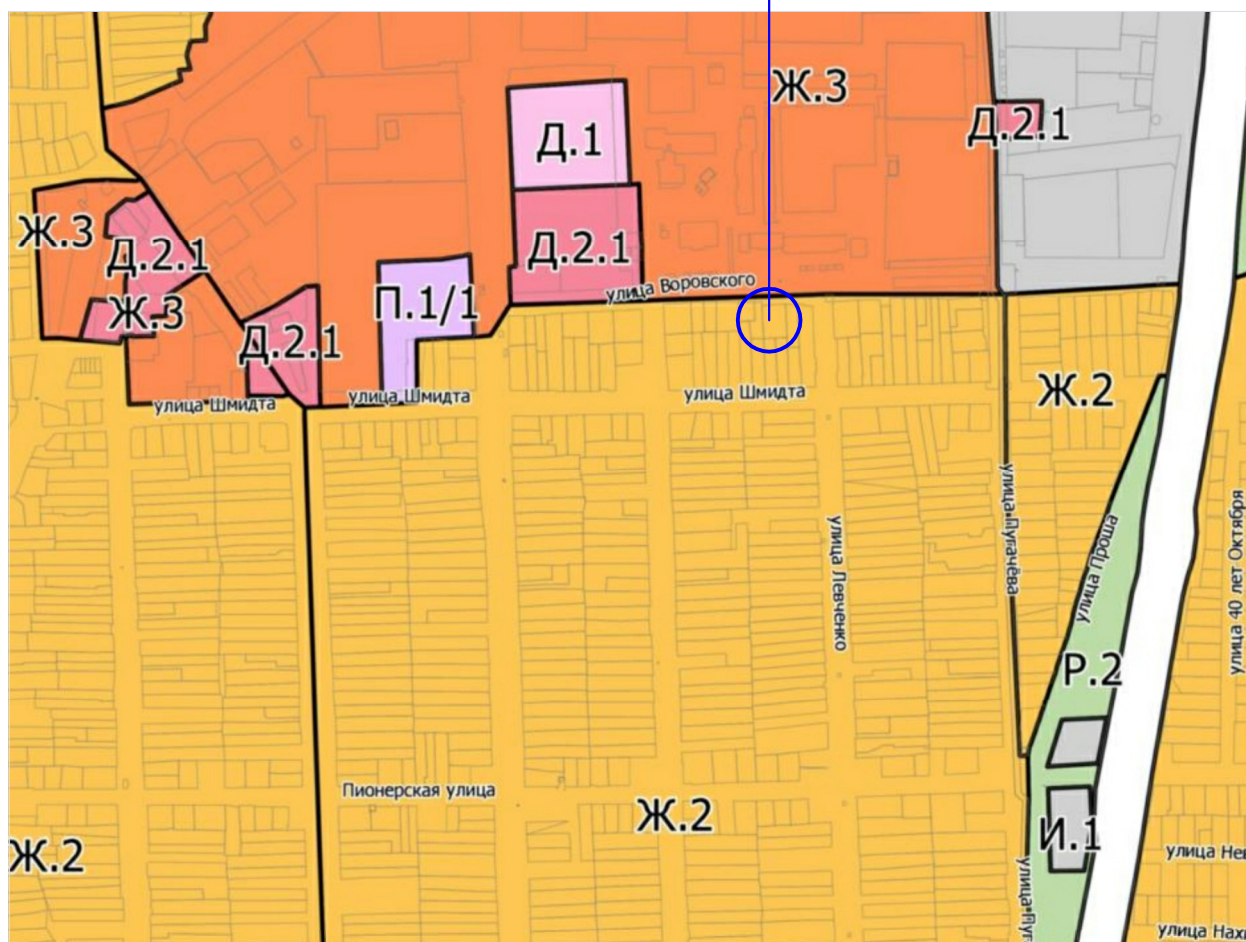
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011403:5159
Кадастровый квартал:	61:46:0011403
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14
Площадь уточненная:	932 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства, под строительство индивидуального жилого дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 259 867 руб.
дата определения:	18.05.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.05.2021
дата применения:	18.05.2021

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

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

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14



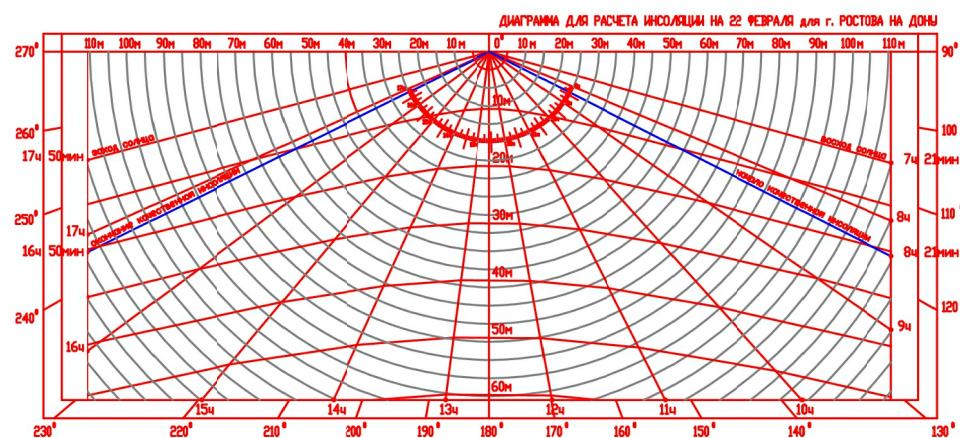
Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14 находится в восточной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в **территориальной 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

№ Точки	Начало инсоляции	Конец инсоляции	Кол-во часов	Суммарная инсоляция на пом.	Примечание
1.1	13ч.10м.	13ч.50м.	0ч.40м.		Западная сторона - не в пределах нормы
1.2	8ч.21м.	15ч.21м.	7ч.00м.		Южная сторона - в пределах нормы
1.3	8ч.21м.	16ч.00м.	7ч.39м.		Южная сторона - в пределах нормы

[illegible]

						Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Воровского, 14			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата				
						Общественное здание	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Закарюкин				02.23		П	1	1
						Расчет продолжительности инсоляции для окружающей застройки М 1:500	 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		