



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: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
улица Куздышева, земельный участок 51,

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

имеющего вид разрешённого использования
"Бытовое обслуживание,
амбулаторно-поликлиническое обслуживание,
магазины, банковская и страховая деятельность"

заказчик – Исабеков Аскар Рысбекович

12/1-2021

2021

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

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

1. Общие данные.

Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), имеющего вид разрешённого использования "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность"

разработано для Исабекова Аскара Рысбековича на основании:

- договора № 12/1-2021;
- ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. 08.2021г., принятый в ИСОГД г. Батайска 03.08.2021 г.;
- Отчёт об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 19.07.2021 г. №99/2021/405954490;
- Уведомление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица № КУВД-001/2021-44790992/1 от 28 октября 2021 г.

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51 находится в центральной части г.Батайска 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 61:46:0010904:2670.

Площадь земельного участка составляет 586 кв. м.

Инв. № подл.		Подпись и дата						Взам инв. №	
<div>Начальник ОП Выполнил Проверил</div> <div>Семеренко О.П. Каланчина Д.Н. Семеренко О.П.</div> <div>11.2021 11.2021 11.2021</div>		12/1-2021							
		Пояснительная записка							
		Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска							

Вид разрешённого использования земельного участка (согласно Уведомлению о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица № КУВД-001/2021-44790992/1 от 28 октября 2021 г.) – "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность".

Земельный участок свободен от застройки.

Земельный участок ограничен:

– с севера – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль улицы Московская;

– с юга:

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:291;

по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 53;

разрешённое использование: Для индивидуальной жилой застройки;

с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:409;

по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Московская, 133;

разрешённое использование: Для индивидуальной жилой застройки.

– с запада – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль улицы Куйбышева.

3. На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с габаритными размерами 18,00 x 20,00 м. Проектируемая площадь застройки – 360 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	12/1-2021			2

4). 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;
- Банковская и страховая деятельность (с операционными залами) – 1 машино-место на 35 кв.м. общей площади;
- Банковская и страховая деятельность (без операционных залов) – 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посетителей в смену.

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).

Предположительно на первом этаже проектируемого здания будет располагаться магазин и аптека (по ПЗЗ относится к амбулаторно-поликлиническому обслуживанию), на втором этаже – банк и предприятие бытового обслуживания.

Общая площадь этажа (предварительно) составляет 328 кв.м. Требуемое количество машино-мест для магазина и аптеки (1 этаж):

$$328 : 45 = 7,28, \text{ принимаем } \underline{7 \text{ машино-мест.}}$$

Предварительно количество сотрудников предприятия бытового обслуживания – 2 человека, принимаем 1 машино-место.

Предварительно площадь общая площадь банка 150 кв.м. Расчет машино-мест для банковской и страховой деятельности с операционными залами:

$$150 : 35 = 4,3, \text{ принимаем } \underline{4 \text{ машино-места.}}$$

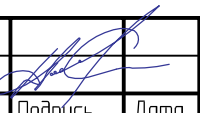
Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования. Итого по предварительному расчёту требуется 12 машино-мест для временного хранения автомобилей.

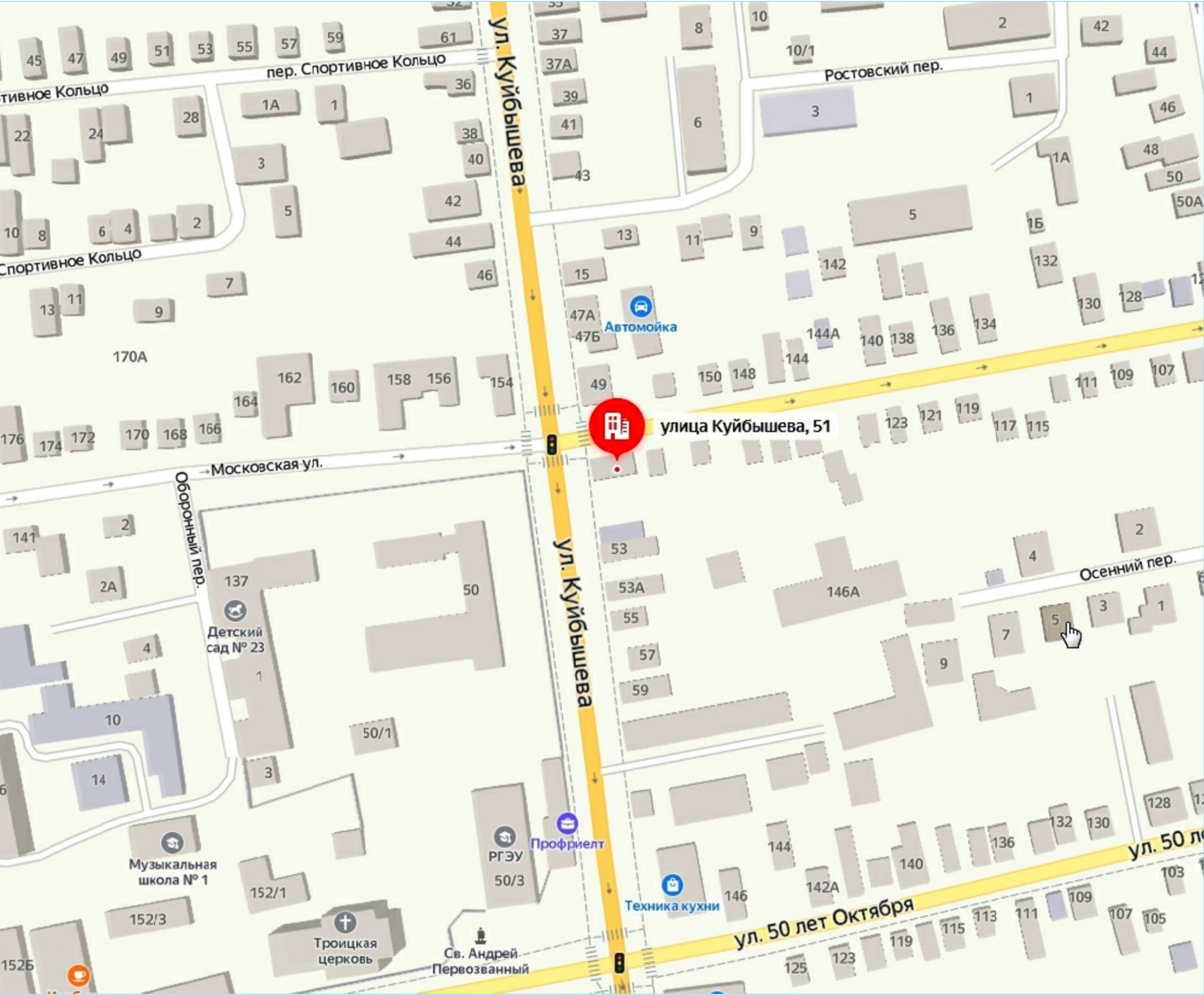
Проектным предложением предлагается разместить 5 парковочных машино-места с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Куздышева, 3 парковочных машино-места с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Московская; на земельном участке – 4 парковочных места для временного пребывания автомобилей (для сотрудников). Итого за пределами земельного участка размещается 8 машино-мест.

Проектируемый объект (общественное здание) 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).

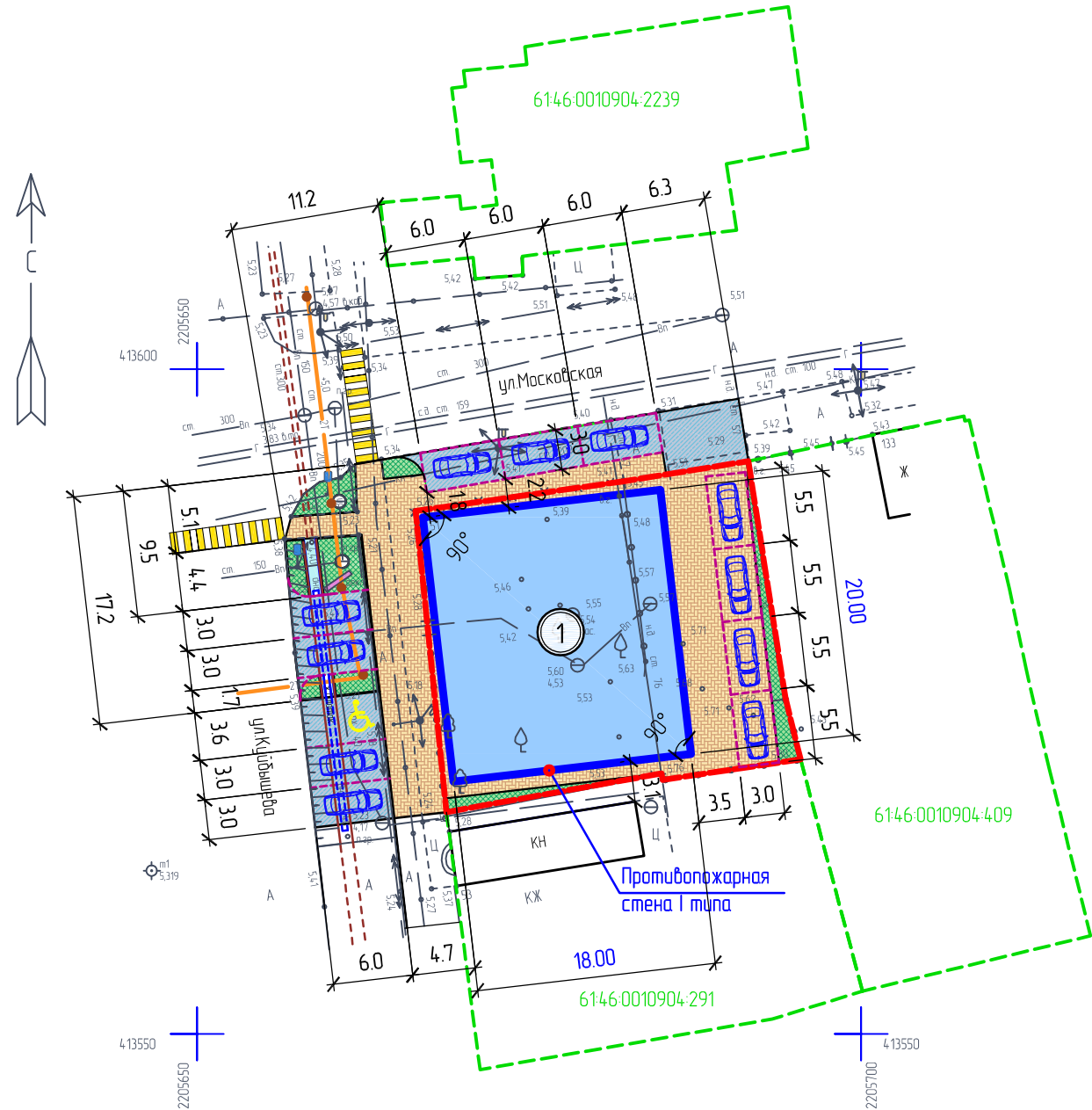
Подъезд к зданию обеспечен с улиц Куздышева и Московская по асфальтированным дорогам.

Взаминб. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
					12/1-2021
					Лист
					3



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

						12/1-2021			
						Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж 2), имеющего вид разрешенного использования "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность"			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2021	Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2021		П	1	2
Проверил	Семеренко О.П.				11.2021	Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51

Граница соседних земельных участков

1

Порядковый номер строений

Асфальтобетон

Озеленение (газонная трава «Универсальный газон для города», разбивка клумб и пр.)
- Парковочное место с разметкой для МГН

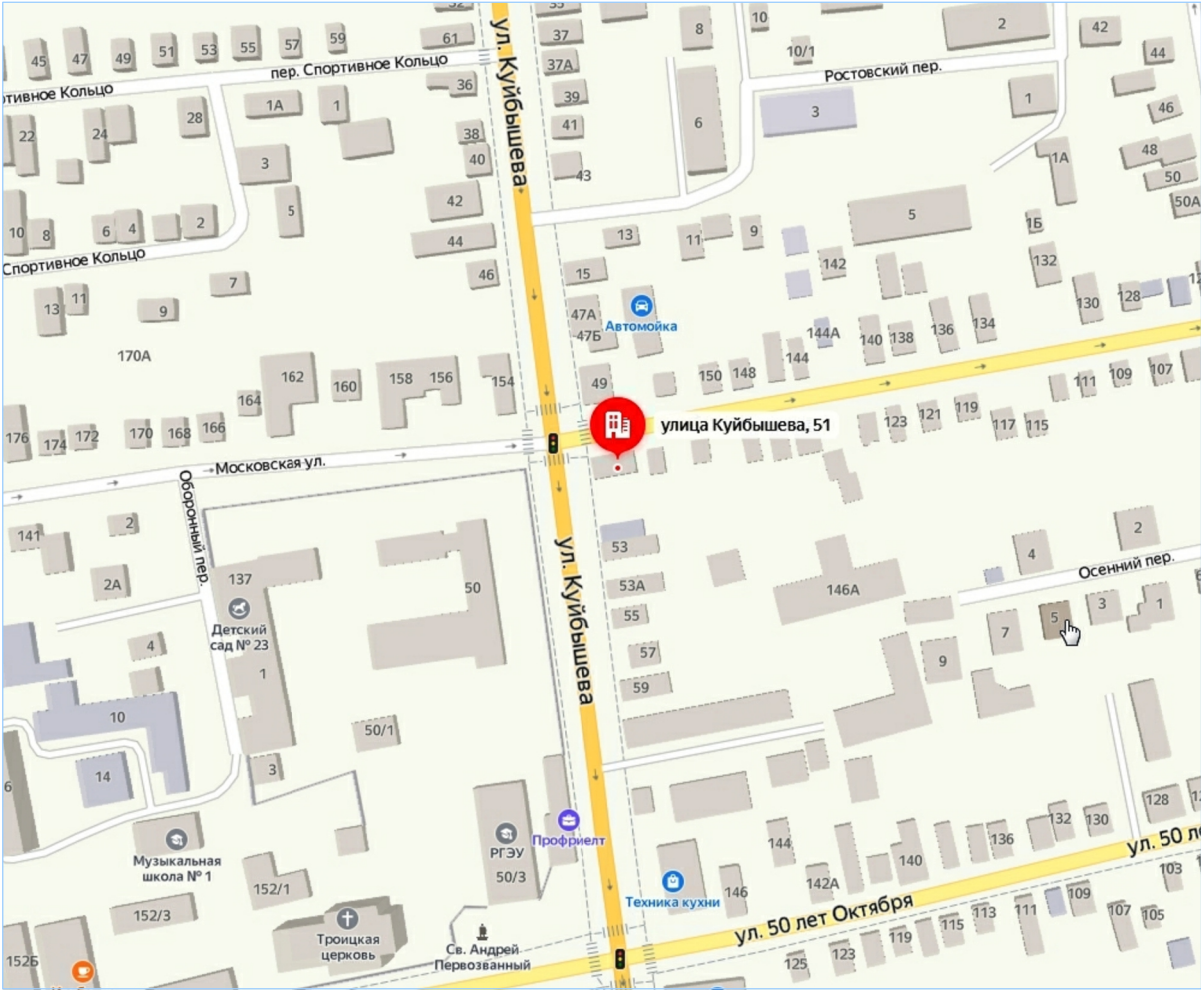
Место временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории





Парковочные места для временного пребывания автомобилей (на территории земельного участка – для сотрудников)

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в августе 2021 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 03.08.2021г.
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с отчетом об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 19.07.2021 г. №99/2021/405954490.

Ситуационный план



						12/1-2021			
						Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж 2), имеющего вид разрешенного использования "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2021	Проектное предложение по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	П	2	
Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2021				
Проверил	Семеренко О.П.				11.2021	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

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



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

12/1-2021

Ситуационный план (<http://pkk5.rosreestr.ru>, космические снимки esri)



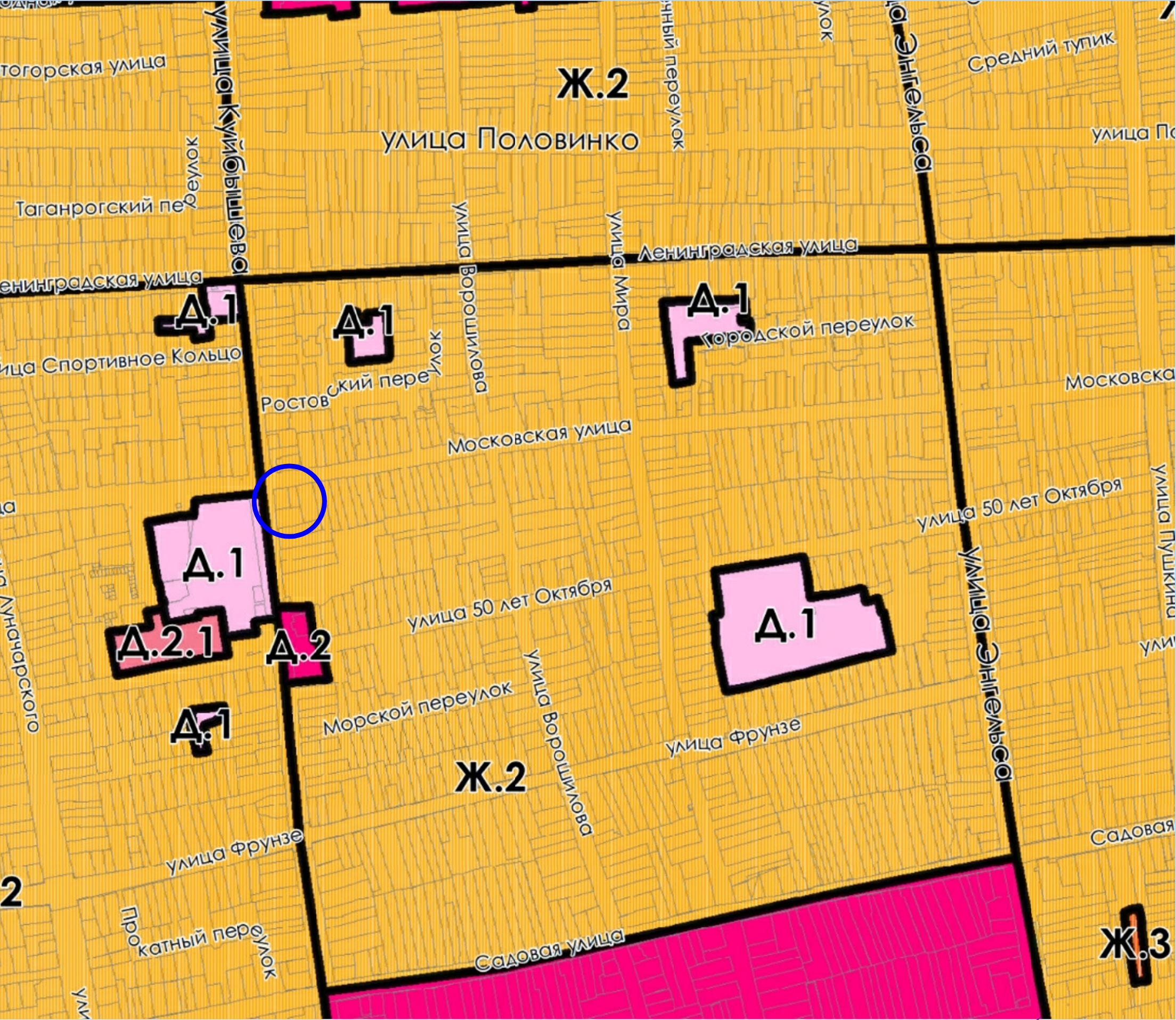
Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
улица Куйбышева, земельный участок 51

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				

12/1-2021

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 Кузнецова, земельный участок 51](#) находится в центральной части г.Батайска, 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

12/1-2021