



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно – планировочное бюро"  
г. Батайск

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,  
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbproekt@yandex.ru  
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,  
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Проектное предложение  
по вопросу предоставления разрешения на  
условно-разрешенный вид использования  
земельного участка  
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,  
ул. Пятигорская, 112 Г

расположенного в территориальной зоне Ж.2  
"Зона застройки индивидуальными и  
малозэтажными жилыми домами",  
имеющего вид разрешенного использования  
для индивидуального жилищного строительства  
на вид использования: магазины,  
и отклонение от предельных параметров,  
в части размещения машино-мест  
на земельном участке.



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно – планировочное бюро"  
г. Батайск

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,  
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbproekt@yandex.ru  
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,  
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Проектное предложение  
по вопросу предоставления разрешения на  
условно-разрешенный вид использования  
земельного участка  
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,  
ул. Пятигорская, 112 Г

расположенного в территориальной зоне Ж.2  
"Зона застройки индивидуальными и  
малозэтажными жилыми домами",  
имеющего вид разрешенного использования  
для индивидуального жилищного строительства  
на вид использования: магазины,  
и отклонение от предельных параметров,  
в части размещения машино-мест  
на земельном участке.

96/2021 – ПП

Директор МП АПБ

\_\_\_\_\_

А. М. Шепелев

Начальник ОП

\_\_\_\_\_

О. П. Семеренко

Заказчик

\_\_\_\_\_

А. И. Филипский

2021г.

	Содержание	Страницы
	Пояснительная записка	3-4
	Ситуационный план	5
	Фрагмент плана кадастрового квартала	6
	Фрагмент ПЗЗ г. Батайска	7
	Разбивочный план	8
	Схема планировочной организации земельного участка	9
	Приложение	
	Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)	10-15

						96-2021 - ПП		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Начальник ОП		Семеренко О.П.			09.2021г	Содержание	Стадия	Лист
							П	1
Разработал		Семеренко О.П.			09.2021г		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

## Пояснительная записка

1). Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, и отклонение от предельных параметров в части размещения машино-мест на земельном участке, по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Пятигорская, земельный участок 112 Г

разработана на основании:

- Договора 96-2021г. от 14.09.2021г.
- Задания заказчика

2). Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:

- Выписка из ЕГРН о праве собственности на земельный участок;
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП "Метелица В.А. от 05.2021г.

3). Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

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.

4). Площадь земельного участка составляет 306 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010305:2853

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

						96-2021 - ПП		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2021г.	Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	
Разработал	Семеренко О.П.				09.2021г.	Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Пояснительная записка

Проектное предложение разработано с целью внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка на:

условно-разрешенный вид использования земельного участка:

– Магазины.

А также отклонение от предельных параметров в части размещения машино-мест на земельном участке.

На земельном участке предполагается строительство одноэтажного здания общественного назначения, с габаритными размерами 15,0х16,20 м.

Площадь застройки – 243,0 кв.м.

Главный вход в здание предполагается со стороны ул. Пятигорская.

Парковочные места для посетителей (6 маш./места) располагаются на прилегающей к участку территории, вдоль автомобильных дорог: по ул. Пятигорская и ул. Литовская.

Предусмотреть благоустройство земельного участка и прилегающей к нему территории:

- посев газонов (из многолетней травы), на территории земельного участка;
- тротуары для пешеходов выполнить из цветной тротуарной плитки;
- выполнить систему организованного водоотвода территории земельного участка, отвод поверхностных вод с участка осуществлять в соответствии с СП 32.13330 и СП 42.13330.2011.

Расчет количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка (в соответствии с ПЗЗ Муниципального образования "Город Батайск" от 27.08.2009г. № 358, изменения Решение Думы № 91 от 16.12.2020г.).

С общая здания ≈ 195 кв.м.

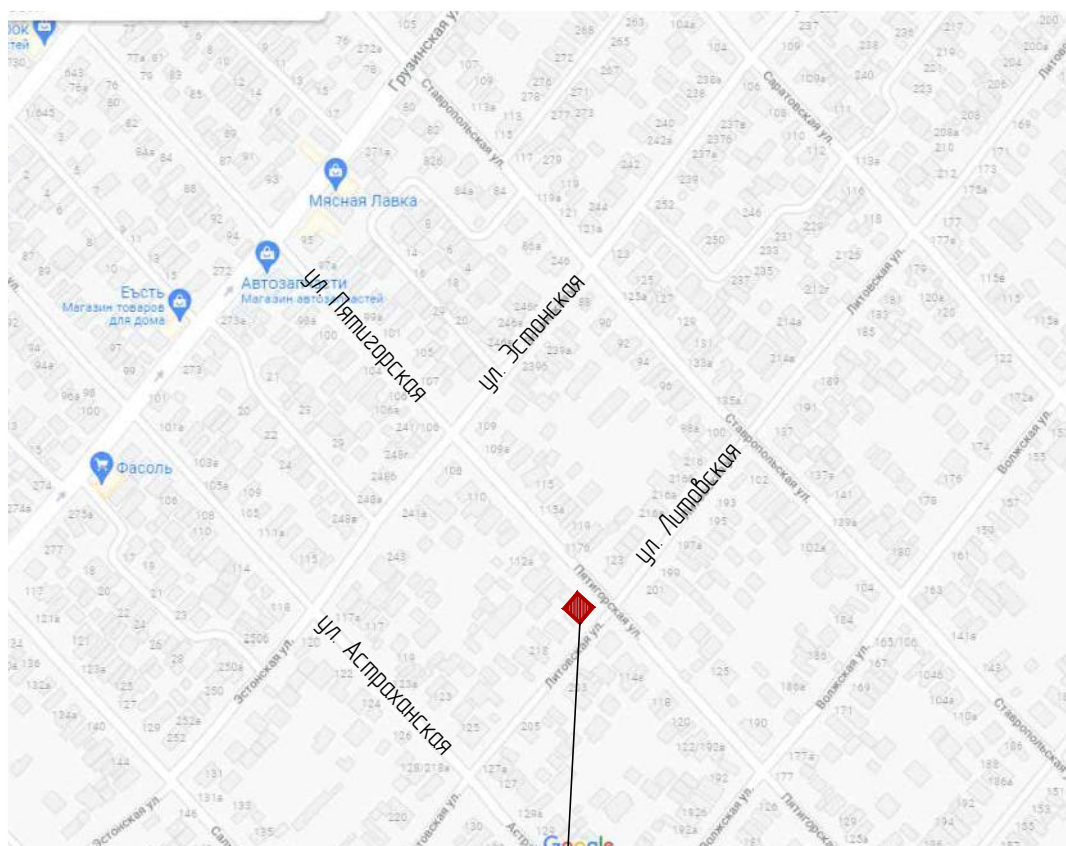
код 4.4 Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) 1 машино-место на 45 м<sup>2</sup> общей площади.

195 : 45 = 4 машино-места – по расчету.

Предусмотрено 6 машино-мест на прилегающей территории (земли Муниципального образования).

						96-2021 – ПП		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Начальник ОП		Семеренко О.П.			09.2021г.	Пояснительная записка	Стадия	Лист
							ПП	2
Разработал		Семеренко О.П.			09.2021г.		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

## Ситуационный план



Месторасположение земельного участка  
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,  
ул. Пятигорская, 112 Г

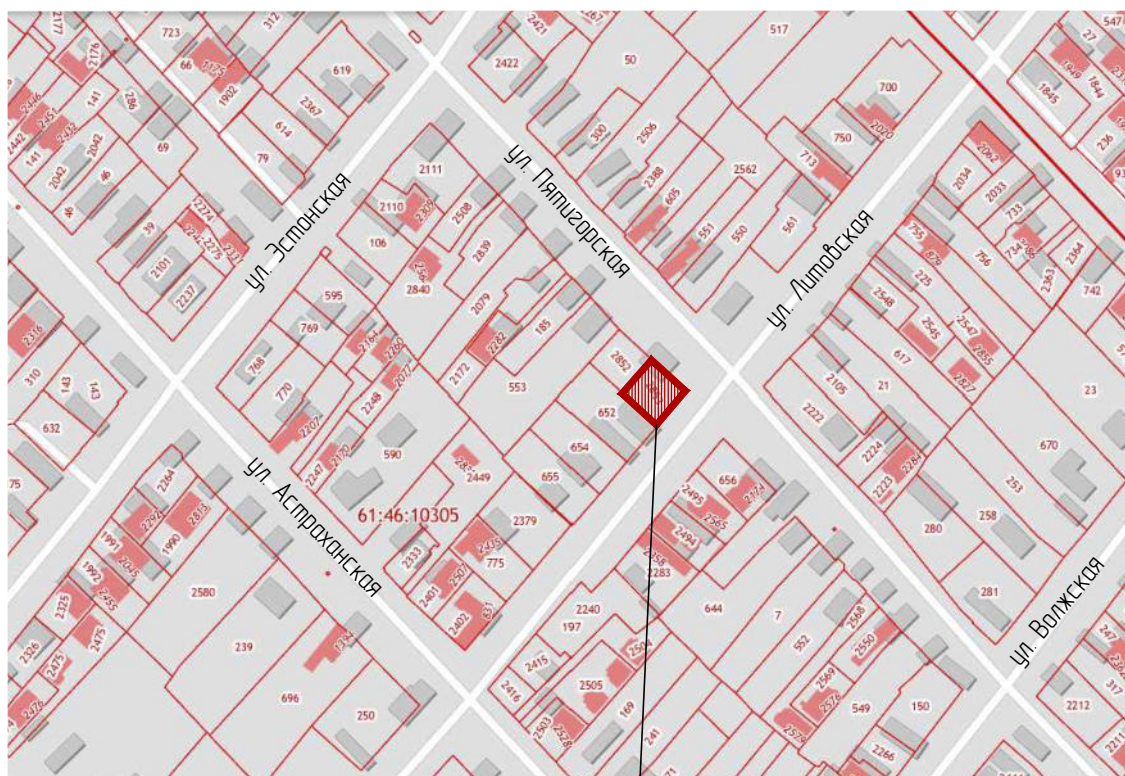
				09.2021г	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

96-2021 – ПП

Лист

3

Фрагмент плана кадастрового квартала  
( Источник – <http://map.61.kadastr.ru/PortalOnline/> )



Месторасположение земельного участка  
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,  
ул. Пятигорская, 112 Г

Кадастровый номер – 61:46:0010305:2853

Площадь земельного участка – 306 кв.м

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				09.2021г

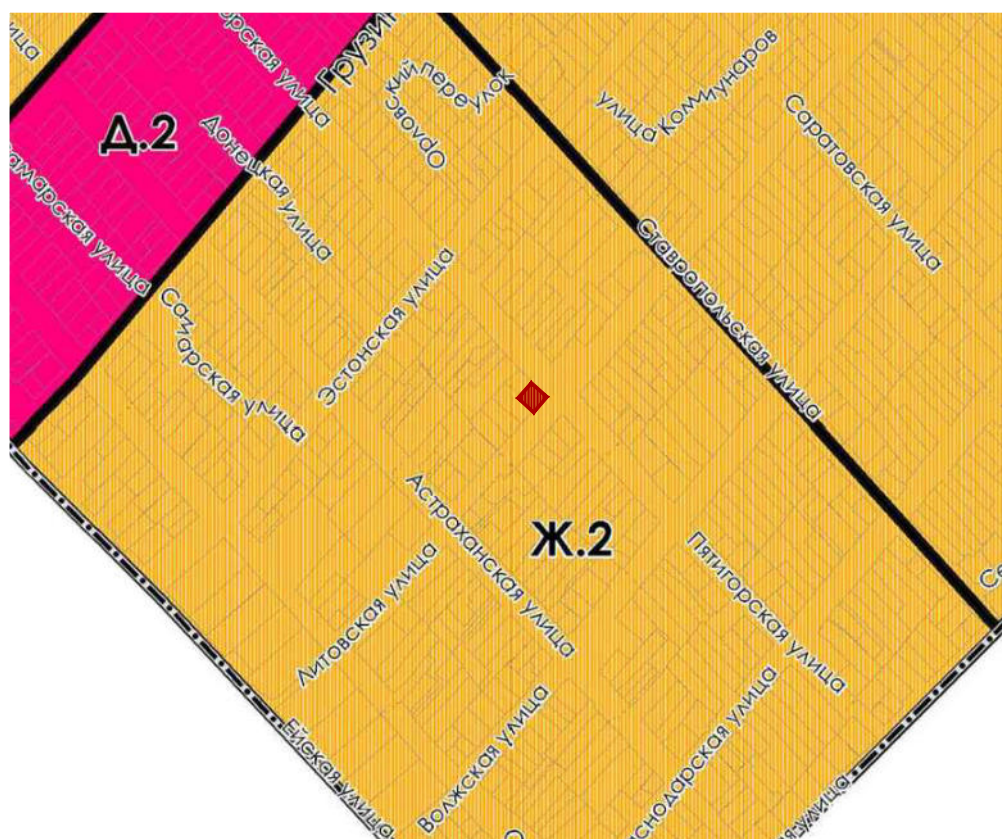
96-2021 – ПП

Лист

4



# Фрагмент ПЗЗ г.Батайска



## Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
				09.2021г.	

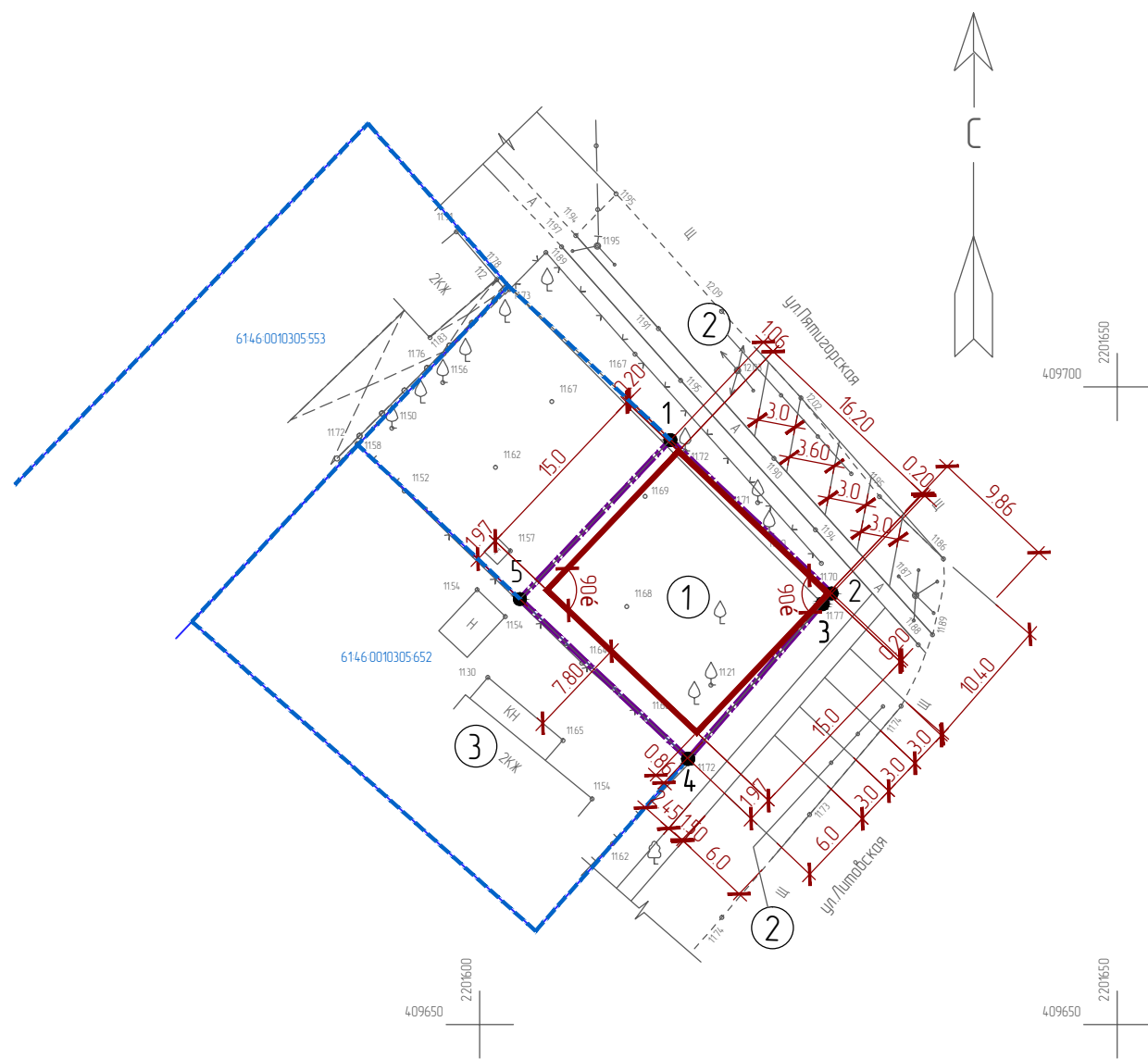
96-2021 - ПП

Лист

5



Разбивочный план



Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Границы соседних земельных участков
- Проектируемое здание (одноэтажное)
- Автопарковочные места

Каталог координат характерных точек земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	409695.84	2201614.96
2	409683.82	2201627.61
3	409682.99	2201626.89
4	409670.84	2201616.35
5	409683.38	2201603.15

Экспликация зданий и сооружений на участке


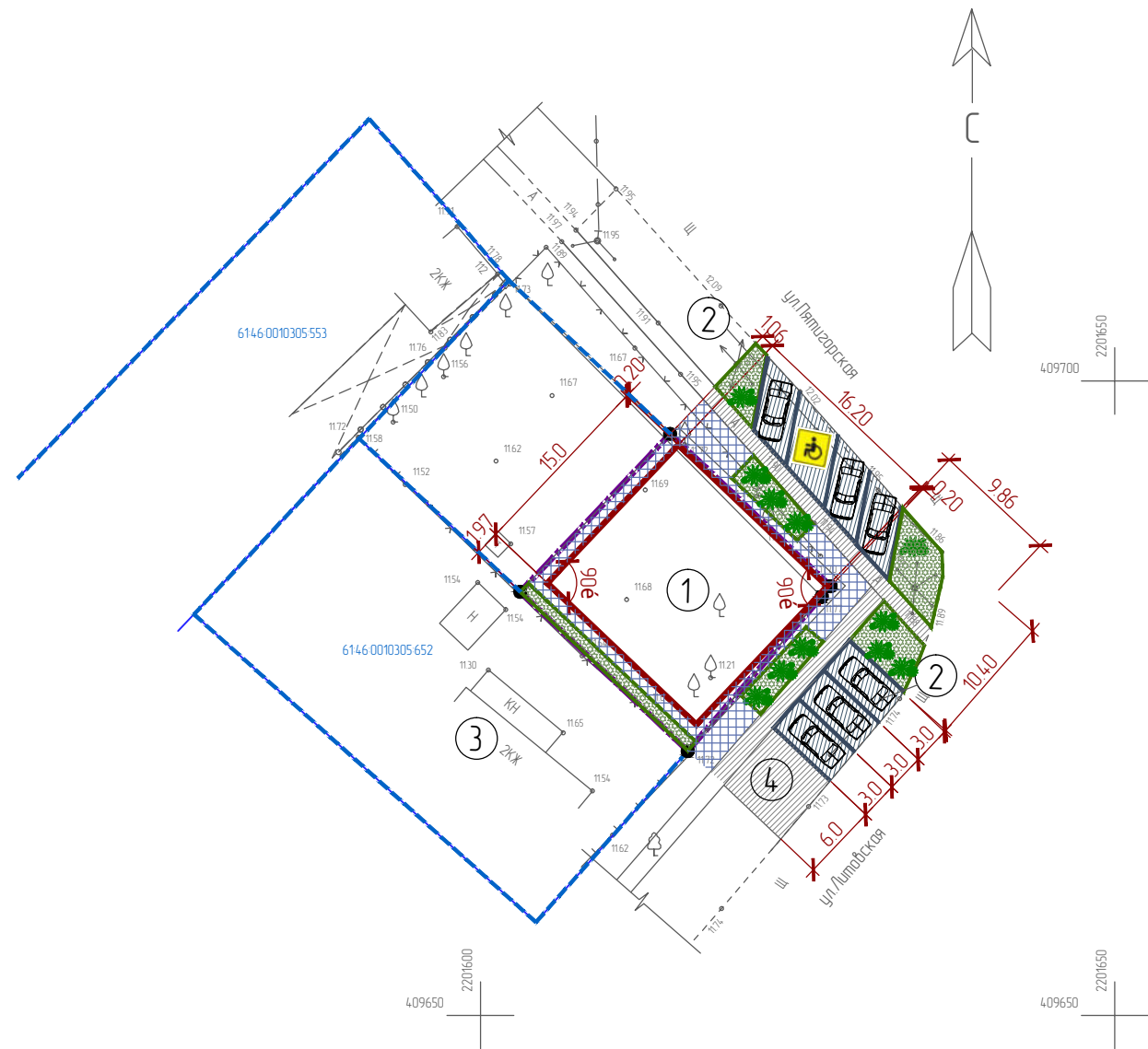
№ п/п						Наименование здания и сооружения						Примечание		
1						Здание общественного назначения (1 этажн.)						Проектируемое		
2						Места временного пребывания автомобилей (6 м/м)						Проектируемые		
3						Индивидуальный жилой дом						Существующий		
4														
												96-2021 – ПП		
												Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Пятигорская, 112 Г		
Изм.		Кол.уч.		Лист		№ док.		Подпись		Дата		Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Начальник ОП				Семеренко О.П.						09.2021г.				
												Стадия	Лист	Листов
Архитектор				Семеренко О.П.						09.2021г.		ПП	6	
												Разбивочный план		
												 Муниципальное предприятие Архитектурно-Планировочное Бюро г. Батайска		

Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Проектируемое здание (одноэтажное)
- ▨ Тротуары, дорожки (цветная тротуарная плитка)
- ▨ Асфальтовое покрытие
- ▨ Автопарковочные места
- ▨ Озеленение

Экспликация зданий и сооружений на участке

№ п/п						Наименование здания и сооружения	Примечание		
1						Здание общественного назначения (1 этажн.)	Проектируемое		
2						Места временного пребывания автомобилей (6 м/м)	Проектируемые		
3						Индивидуальный жилой дом	Существующий		
4						Место для разгрузки товаров	Проектируемое		

Примечание:

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. 05.2021г, принятом в ИСОГД г. Батайск 12.05.2021г.;
2. Границы участка построены по координатам, в соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 14.09.2021г. № КУВИ-002/2021-1224-75454.