



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-разрешённый
вид использования земельного участка

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32

расположенного в территориальной зоне Ж.2
"зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами",
имеющего вид разрешённого использования
"Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома"
на вид "для индивидуального жилищного строительства;
амбулаторно-поликлиническое обслуживание"

заказчик – Темников Вадим Евгеньевич

18-2020-ПЗУ

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

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32 расположенного в территориальной зоне Ж.2 "зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешённого использования "Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома" на вид "для индивидуального жилищного строительства; амбулаторно-поликлиническое обслуживание"

разработано для Темникова Вадима Евгеньевича на основании:

- Договора 18-2020;
- ПЗЗ г.Батайска;
- Предварительной схемы размещения проектируемого объекта, согласованной с ОА "ДОНЭНЕРГО".
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный МП "АПБ" г.Батайска от 07.2019г., принятом в ИСОГД г.Батайска 05.07.2019г.
- Кадастровая выписка о земельном участке №61/001/20-578107 от 13.04.2020г.

2). Характеристика земельного участка.






Земельный участок находится в центральной части г.Батайска, в территориальной 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.

Вид разрешённого использования земельного участка – индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011303:2989.

Площадь земельного участка составляет 635 кв.м.

Земельный участок частично застроен (экспликация на листах ПЗУ), часть существующих строений подлежат демонтажу.

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата	Земельный участок частично застроен (экспликация на листах 1139), часть существующих строений подлежат демонтажу.								
			18-2020-С								
			Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата	Начальник ОП		Семеренко О.П.		01.2021	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
			ГАП		Семеренко О.П.		01.2021		П	1	2
			Разработал		Каланчина Д.Н.		01.2021		 Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
			Проверил		Семеренко О.П.		01.2021				

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011303:550 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Пушкина, 176, разрешённое использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома;
- с юга – улицей М. Горького;
- с востока – улицей Пушкина;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011303:161 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, д. 34, разрешённое использование: для эксплуатации жилого дома;

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М. Горького, 32 условно-разрешённый вид использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание» в дополнение к основному виду «для индивидуального жилищного строительства». На земельном участке предполагается запроектировать двухэтажное здание (Диагностический центр). Строительство здания будет проходить в два этапа.

Проектируемая площадь застройки (проектируемый объект, 1,2 этап строительства) – 126 кв.м. Проектируемый процент застройки земельного участка составляет 40% (с учётом демонтажа строений и существующего двухэтажного жилого дома), что соответствует максимальному проценту застройки земельного участка с видом использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание» в соответствии с ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции.

ПОСАДКА ЗДАНИЯ выполнена по согласованию с АО «ДОНЭНЕРГО» (см. приложение)

в соответствии с п. 2.5.216 «Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Глава 2.5. Воздушные линии электропередачи напряжением выше 1 кВ (Издание седьмое) (с Изменением)» п. «Расстояния по горизонтали от крайних проводов ВЛ до 220 кВ при наибольшем их отклонении до ближайших частей производственных, складских, административно-бытовых и общественных зданий и сооружений должны быть не менее: 2 м – для ВЛ до 20 кВ». Проекция крайнего провода нанесена на чертежах по натурным замерам.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №							Лист	
									18-2020-ПЗУ	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		2	

4). Расчёт машино-мест.

Согласно ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для вида разрешённого использования земельного участка "амбулаторно-поликлиническое обслуживание" – 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посещений в смену.

Согласно СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования" примечанию к таблице 4.1 "* Проектную мощность амбулаторно-поликлинических организаций (в том числе диспансеров без стационаров) определяют заданием на проектирование и рассчитывают как сумму пропускной способности всех кабинетов врачебного приема. Для определения проектной мощности среднюю пропускную способность одного кабинета врачебного приема в территориальных поликлиниках для взрослых принимают равной 18 посещениям в смену, для детей – 14, в консультативных поликлиниках

и диагностических центрах для взрослых – 12 посещениям в смену, для детей – 9 посещениям

в смену."

РАСЧЁТ (предварительный).

1. Количество работников принято 7 человек, количество машино-мест по расчёту – 1.
2. Средняя пропускная способность диагностического центра для одного кабинета врачебного приёма:

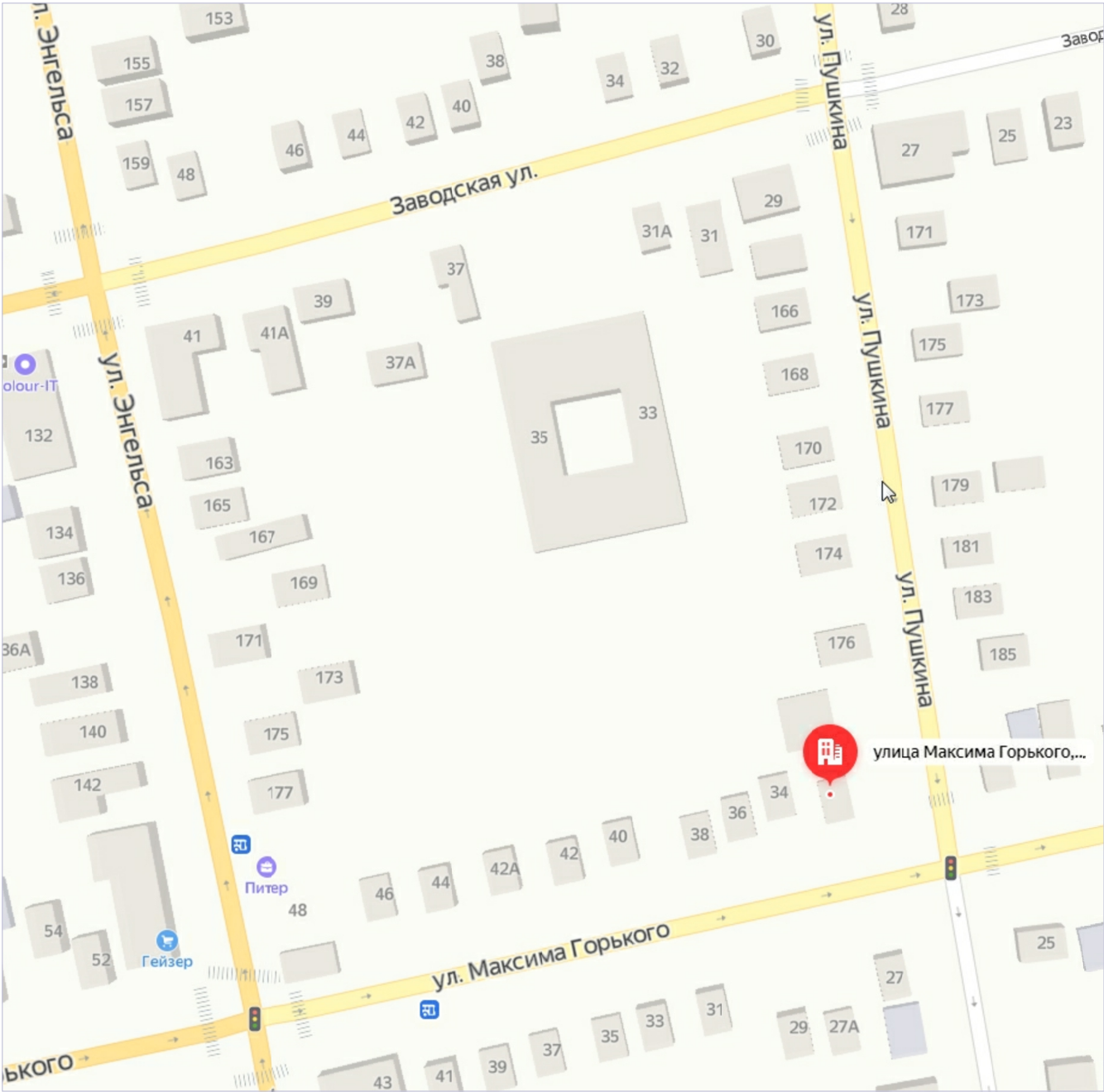
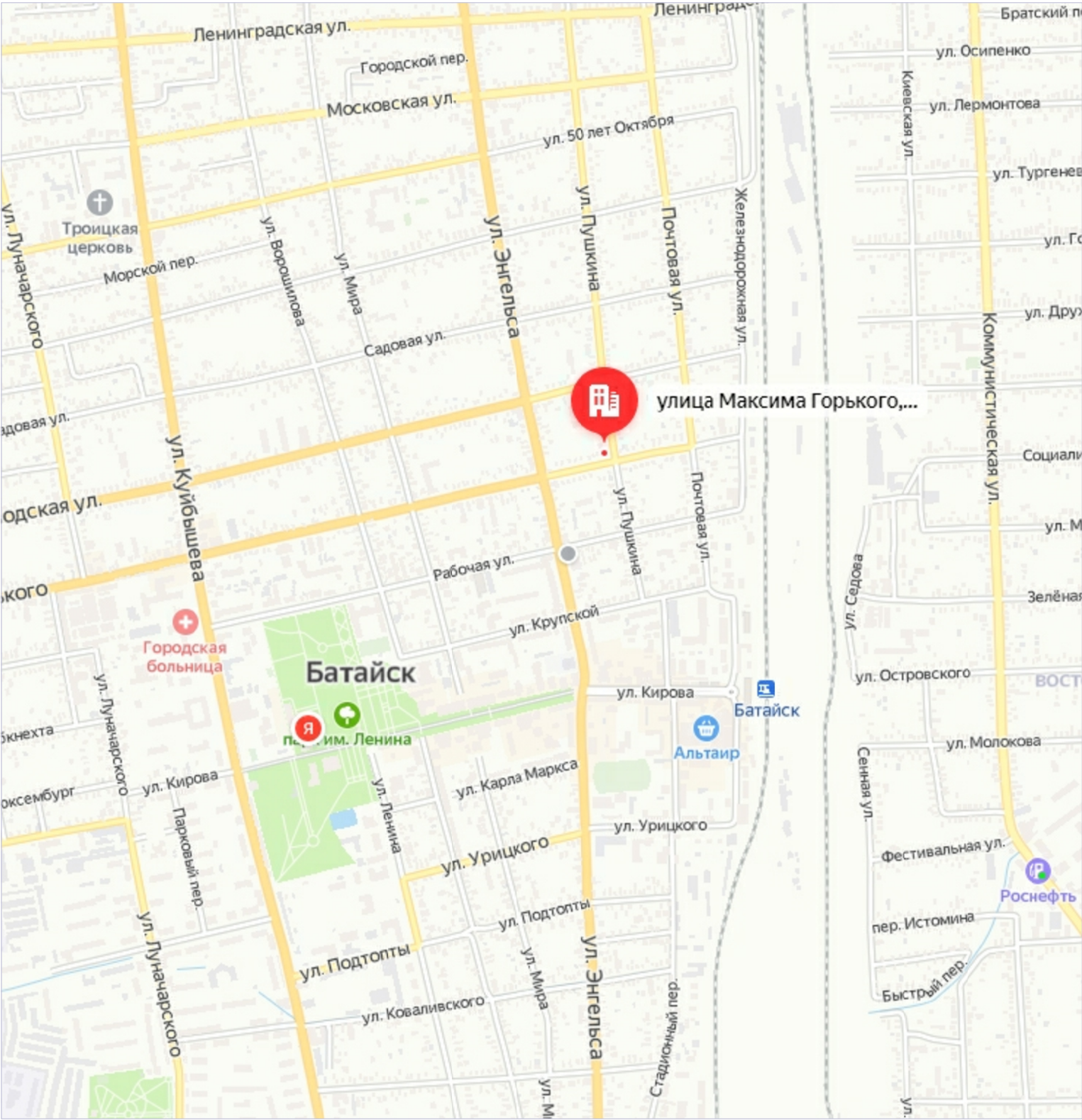
$$12 \text{ (посещений в смену)} \times 7 \text{ (кабинетов)} = 84 \text{ (посещения в смену)}.$$

Количество машино-мест по расчёту в соответствии с ПЗЗ: $(6 \times 84) / 100 = 5,04$. Принимаем 5 машино-мест.






Проектным предложением на территории земельного участка предусмотрено три парковочных места для временного пребывания автомобиля, в том числе одно место для МГН (для посетителей диагностического центра) и одно для сотрудников; на прилегающей к земельному участку благоустроенной городской территории вдоль ул. Пушкина размещены четыре места временного пребывания автомобиля; вдоль ул.М.Горького – два места временного пребывания автомобиля, в том числе одно для МГН.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				

Ситуационный план



Взаминв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						18-2020-ПЗУ			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома" на вид "для индивидуального жилищного строительства; амбулаторно-поликлиническое обслуживание"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Семеренко О.П.				01.2021		П	1	5
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2021	Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021				

Каталог координат характерных точек земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 12929.48	2206651.03
2	4 12915.90	2206653.27
3	4 12898.48	2206656.79
4	4 12902.30	2206676.42
5	4 12908.17	2206675.53
6	4 12910.40	2206675.22
7	4 12910.39	2206674.92
8	4 12920.70	2206673.76
9	4 12932.05	2206671.80
10	4 12931.62	2206668.97
11	4 12931.90	2206668.34
12	4 12930.94	2206663.73
13	4 12925.68	2206651.66
14	4 12930.40	2206672.09
15	4 12931.71	2206669.55
16	4 12915.12	2206671.78
17	4 12901.60	2206672.84

Схема расположения земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Пушкина**
- 1

Характерные точки границ земельного участка
- Граница соседних земельных участков
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ, отнесён к зонам с особыми условиями использования территорий – охранным зонам газораспределительных сетей (категория опасных производственных объектов) площадью 57 кв.м
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ, охранный объект электросетевого хозяйства с особыми условиями использования земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны, площадью 84 кв.м

Примечание

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном МП "АПБ" г.Батайска от 07.2019г., принятом в ИСОГД г.Батайска 05.07.2019г.
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с кадастровой выпиской №61/001/20-578107 от 13.04.2020г.






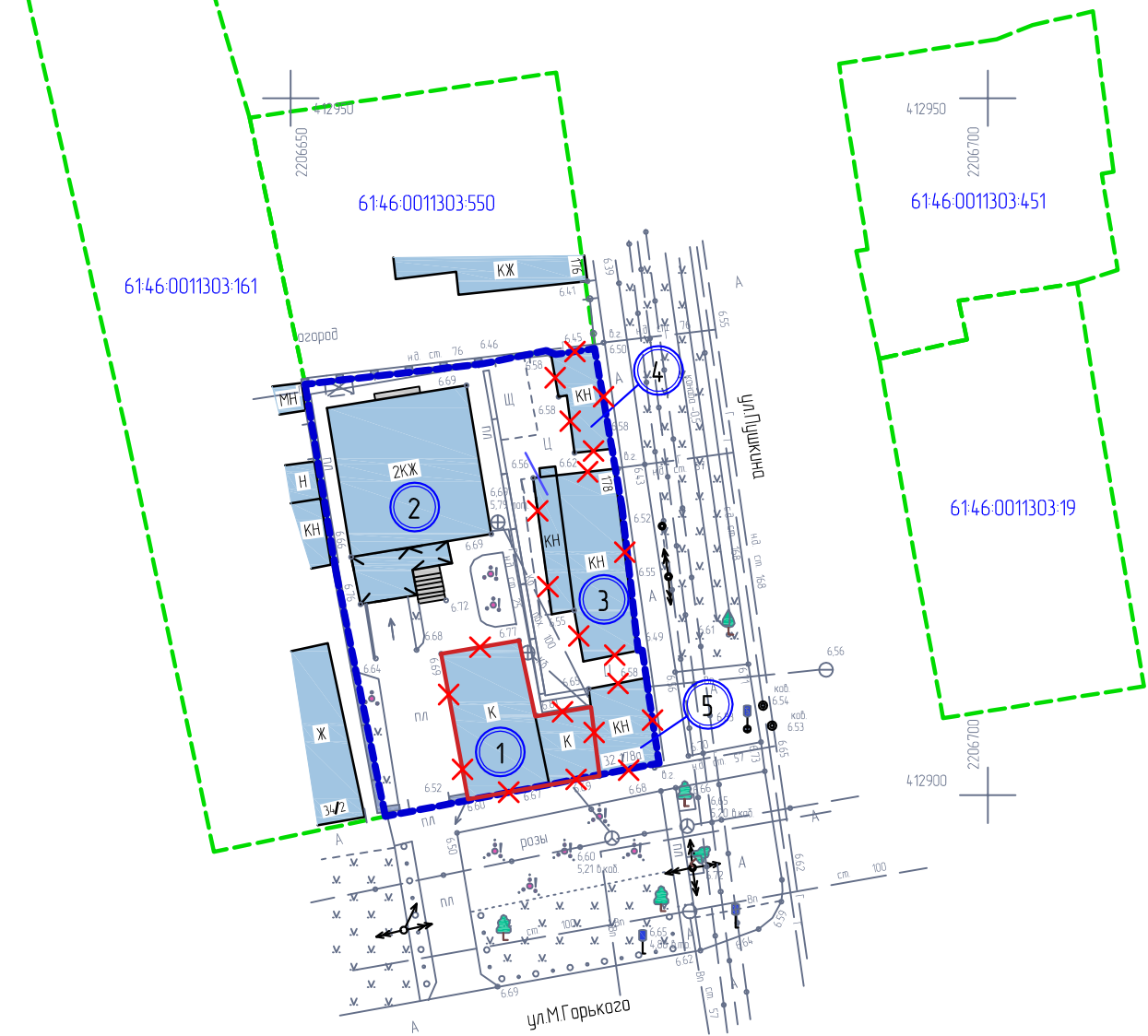
						18-2020-ПЗУ			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32, расположенного в территориальной зоне Х 2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома" на вид "для индивидуального жилищного строительства, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021		П	2	
ГАП	Семеренко О.П.				01.2021				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2021				
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

СХЕМА ДЕМОНТАЖА (М 1:500)



Условные обозначения






- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Пушкина](#)
- Характерные точки границ земельного участка
- Граница соседних земельных участков
- Демонтаж строений, расположенных на участке
- Порядковый номер строений

Экспликация зданий и сооружений

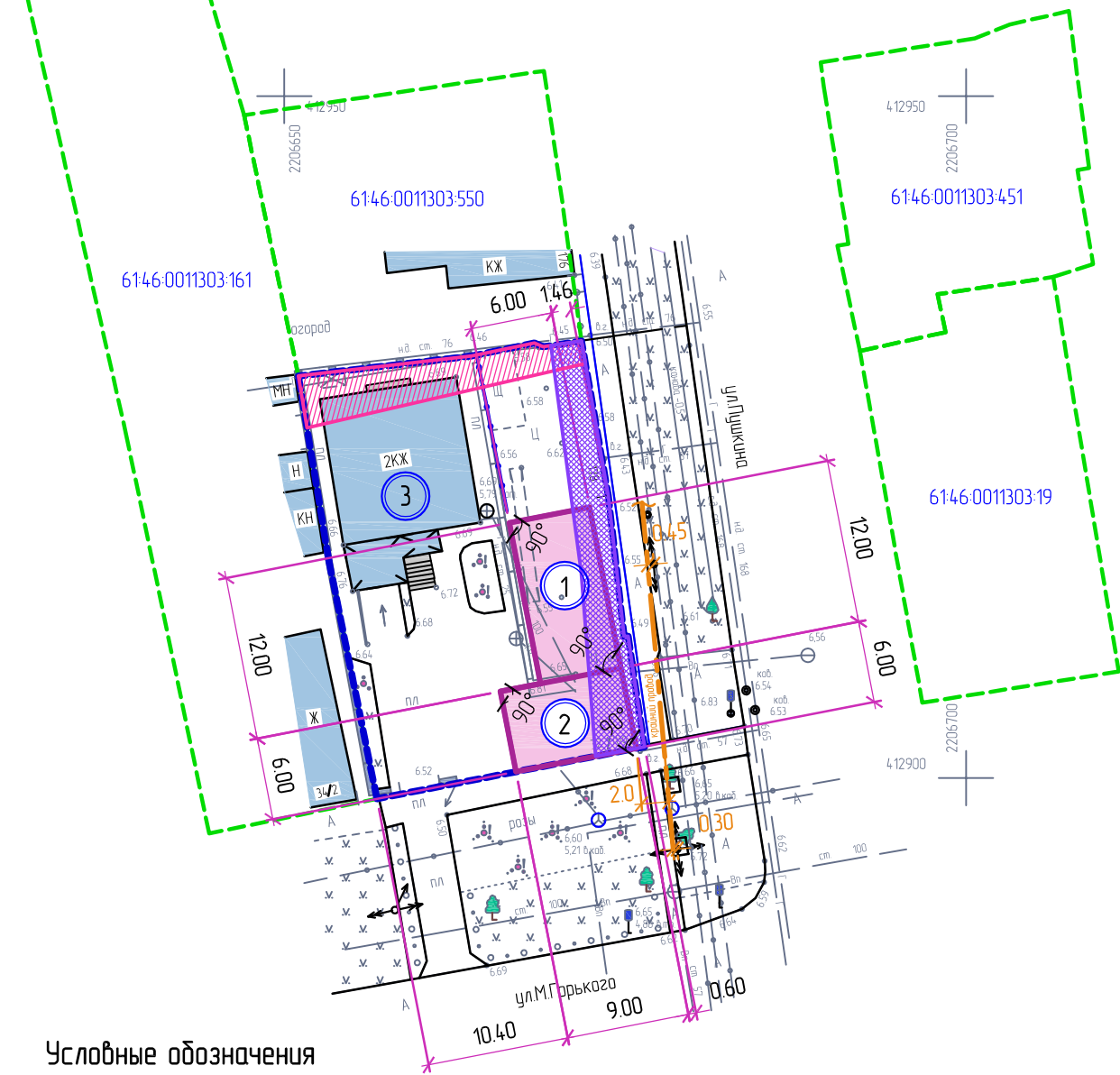
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Нежилое здание "Медицинский центр"	Демонтаж
2	Жилой дом	Существующий
3	Жилой дом	Демонтаж
4	Сарай	Демонтаж
5	Сарай	Демонтаж

Примечание

- Схема демонтажа разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном МП "АПБ" г.Батайска от 07.2019г., принятом в ИСОГД г.Батайска 05.07.2019г.
- Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с кадастровой выпиской №61/001/20-578107 от 13.04.2020г.

						18-2020-ПЗУ			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома" на вид "для индивидуального жилищного строительства, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	П	3	
ГАП	Семеренко О.П.				01.2021				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2021	Схема демонтажа (М 1500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021				

РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Пушкина**
- 1 о — Характерные точки границ земельного участка
- Граница соседних земельных участков
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 Земельного кодекса РФ, отнесён к зонам с особыми условиями использования территорий – охранным зонам газораспределительных сетей (категория опасных производственных объектов) площадью 57 кв.м
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 Земельного кодекса РФ, охранный зона объекта электросетевого хозяйства с особыми условиями использования земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны, площадью 84 кв.м
- Проектируемый объект

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1, 2	Диагностический центр (1, 2 этап строительства)	Проектируемый объект
3	Жилой дом	Существующий

Примечание

- Разбивочный план разработан на топографическом плане М 1:500, выполненном МП "АПБ" г.Батайска от 07.2019г., принятом в ИСОГД г.Батайска 05.07.2019г.
- Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с кадастровой выпиской №61/001/20-578107 от 13.04.2020г.
- С топографического плана для удобства чтения чертежа удалены демонтируемые объекты.






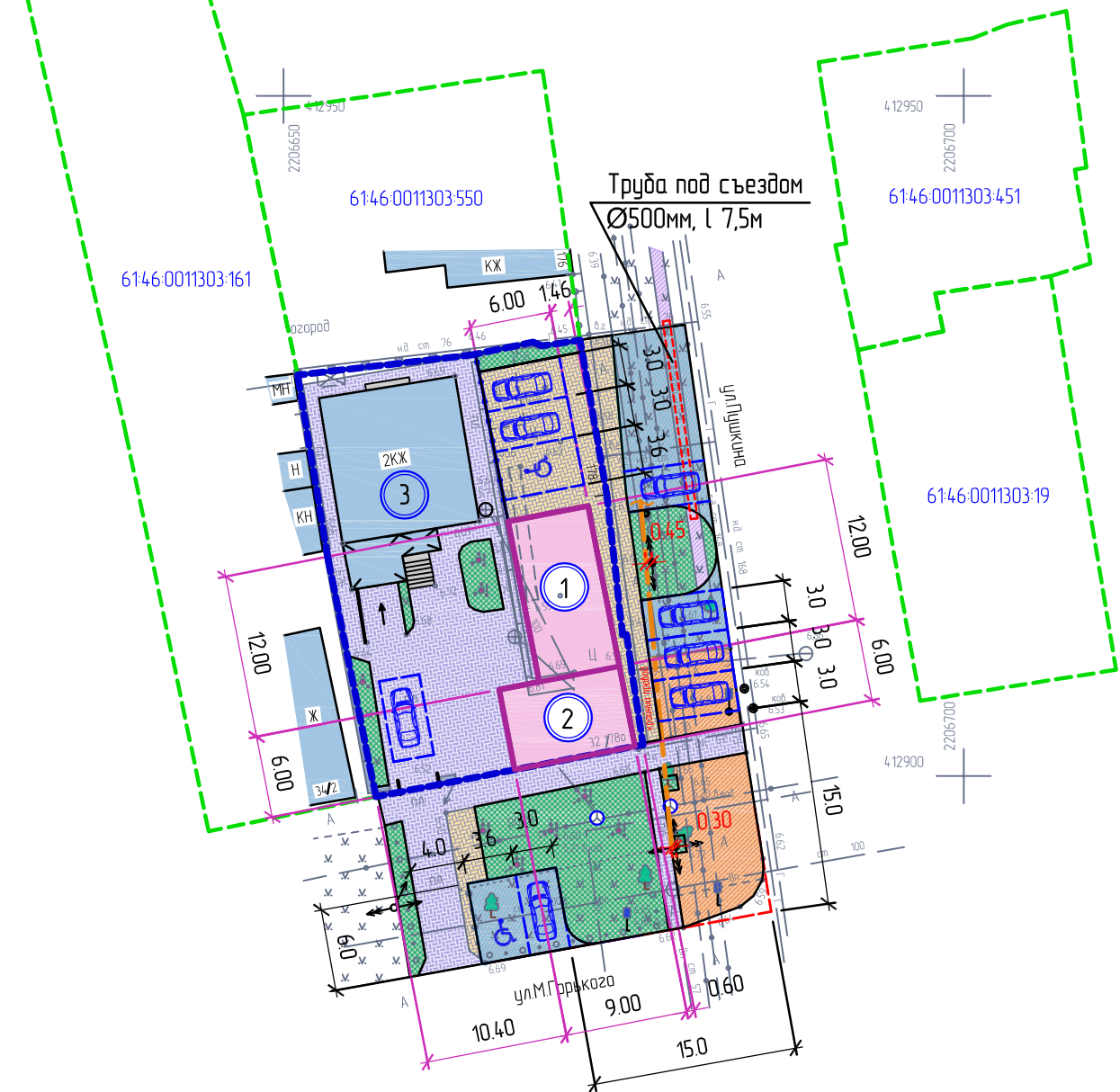
						18-2020-ПЗУ			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома" на вид "для индивидуального жилищного строительства, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	П	4	
ГАП	Семеренко О.П.				01.2021				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2021	Разбивочный план (М 1:500)	 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021				

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 М.Горького, 32](#)
- Граница соседних земельных участков
- Асфальтобетон (проектируемое покрытие)
- Асфальтобетон (существующее покрытие)
- Тротуарная плитка (существующее покрытие)
- Тротуарная плитка (проектируемое покрытие)
- Озеленение городской территории (газонная трава «Универсальный газон для города», разбивка клумб и пр.)






Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1, 2	Диагностический центр (1, 2 этап строительства)	Проектируемый объект
3	Жилой дом	Существующий



Примечание

- Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном МП "АПБ" г.Батайска от 07.2019г., принятом в ИСОГД г.Батайска 05.07.2019г.
- Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с кадастровой выпиской №61/001/20-578107 от 13.04.2020г.
- С топографического плана для удобства чтения чертежа удалены демонтируемые объекты.

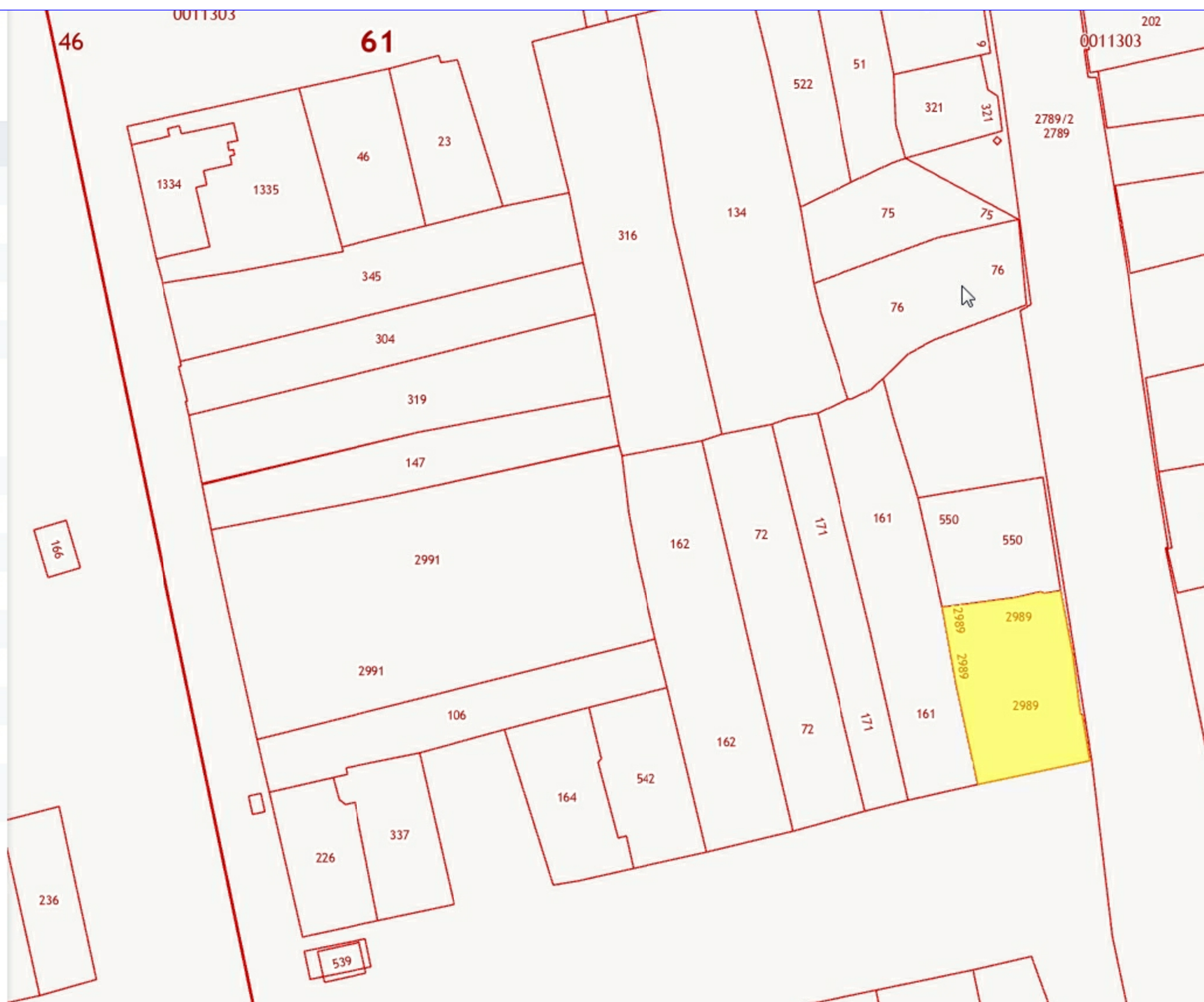
						18-2020-ПЗУ			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома" на вид "для индивидуального жилищного строительства, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	П	5	
ГАП	Семеренко О.П.				01.2021				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2021	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021				

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск»,
город Батайск, улица М.Горького, 32

План ЗУ → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011303:2989
Кадастровый квартал:	61:46:0011303
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица М.Горького, 32
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 680 978,35 руб.
Дата определения КС:	09.09.2019
Дата внесения сведений о КС:	09.09.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	635 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Индивидуальное жилищное строительство, для эксплуатации жилого дома



						18-2020-ПЗУ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			

ФОТОФИКСАЦИЯ

