



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый  
вид использования земельного участка

по адресу: Ростовская обл., город Батайск, ул. Куйбышева, 60/26

расположенного в территориальной зоне Ж.2  
"Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами",  
имеющего вид разрешённого использования  
"для эксплуатации жилого дома"

на вид "Общественное питание; магазины; деловое управление"

заказчик – Сазрадян Рима Аршаковна

104-2019

2020



## Пояснительная записка

## 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый вид использования земельного участка по адресу: Ростовская обл., город Батайск, ул. Куздышева, 60/26, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешённого использования "для эксплуатации жилого дома" на вид "Общественное питание; магазины; деловое управление" разработано для Сазрадян Рима Аршаковна на основании:

- договора 104-2019;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный МП "АПБ" г. Батайска в сентябре 2019 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 26.09.2019г.;
- Кадастровая выписка о земельном участке от 04.10.2019г. №61/001/19-1736229;

## 2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок находится в центральной части г.Батайска, 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.

Вид разрешённого использования земельного участка – для эксплуатации жилого дома.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010803:2521.

Площадь земельного участка составляет 250 кв.м.

Земельный участок частично застроен (одноэтажный жилой дом с пристройками), существующие строения подлежат демонтажу.

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010803:84 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куздышева, 58, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства;
- с юга – переулком Морской;
- с востока – улицей Куздышева;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010803:2522 по адресу: Ростовская обл., город Батайск, пер. Морской, 26-а, разрешённое использование: для эксплуатации жилого дома;

Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;					
			- с юга - переулком Морской;					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	- с востока - улицей Куздышева;					
			- с запада - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010803:2522					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	по адресу: Ростовская обл., город Батайск, пер. Морской, 26-а,					
			разрешённое использование: для эксплуатации жилого дома;					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	104-2019					
			1					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	Изм. Кол.из. Лист Док. Подпись Дата					
			Ио. начальника ОП Семеренко О.П. 05.2020					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	ГАП Семеренко О.П. 05.2020					
			Выполнил Каланчина Д.Н. 05.2020					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	Проверил Семеренко О.П. 05.2020					
			Пояснительная записка					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	Муниципальное предприятие					
			АПБ Архитектурно-планировочное					
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата	бюро" г. Батайска					

– с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010803:2522  
по адресу: Ростовская обл., город Батайск, пер. Морской, 26-а,  
разрешённое использование: для эксплуатации жилого дома;

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская обл., город Батайск, ул. Куздышева, 60/26 условно-разрешённый вид использования  
**"Общественное питание; магазины; деловое управление"**.

На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с габаритными размерами 8,68х11 м. Проектируемая площадь застройки – 95,48 кв.м.

#### 4). Расчёт машиномест (предварительный).

Предположительно на первом этаже проектируемого здания будет располагаться кафе, на втором этаже магазин и офисное помещение.

##### – Общественное питание

В соответствии с таблицей 3 ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков с видом разрешённого использования "Общественное питание (рестораны, кафе)" – 1 машино-место на 5 посадочных мест.

В соответствии с СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1-4) п.5.35\* Площадь обеденного зала (без раздаточной) следует принимать по расчетному показателю площади на одно посадочное место в зале не менее:

– в кафе, закусочных и пивных барах – 1,6 кв. м.

Площадь обеденного зала ориентировочно принята 30 кв.м. Количество посадочных мест:  
 $30 : 1,6 = 8,75$  – 9 посадочных мест.

1 машино-место на 5 посадочных мест:

$9 : 5 = 1,8$  , принимаем 2 машино-места.

##### – Магазин

Ориентировочная площадь торгового зала магазина, расположенного на втором этаже, составляет 30 кв.м. Принимаем 1 машино-место.

##### – Деловое управление

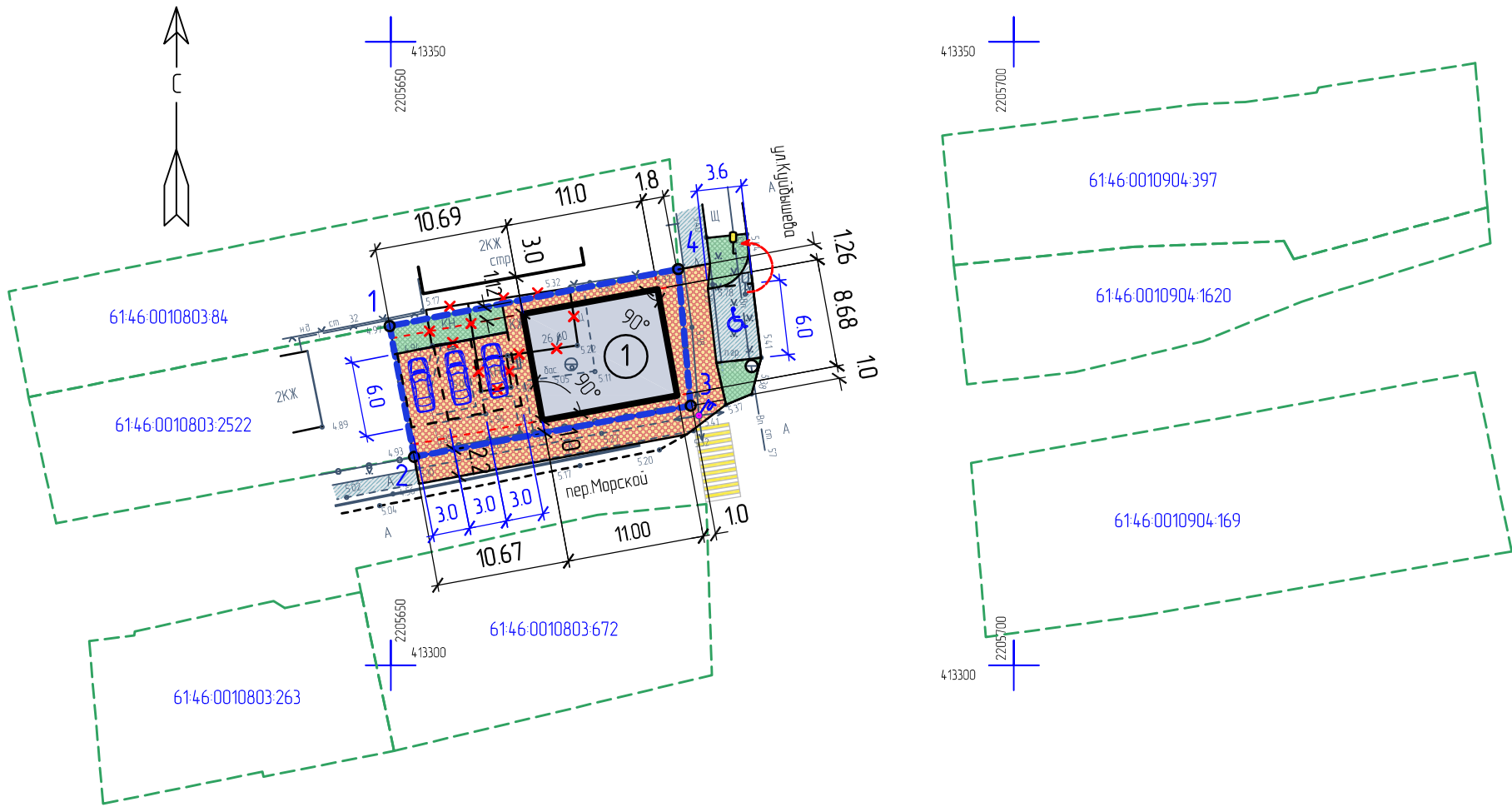
Площадь офисного помещения, расположенного на втором этаже проектируемого здания, ориентировочно составляет 20 кв.м. Принимаем 1 машино-место.

Расчётные показатели площади помещений приблизительные, уточняются на стадии проектирования. Итого по предварительному расчёту требуется 4 машино-места для временного хранения автомобилей.

Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата					Лист
1							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	104-2019		



Схема планировочной организации земельного участка  
(М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл., город Батайск, ул. Куйдышева, 60/26
- Соседние земельные участки
- Характерные точки границ земельного участка
- Порядковый номер строений
- Демонтаж строений
- Тротуарная плитка
- Асфальтобетон
- Озеленение
- Место временного хранения автомобиля на территории земельного участка
- Место для временного хранения автомобиля МГН
- Перенос дорожного знака


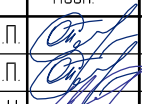
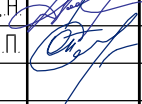


Примечание

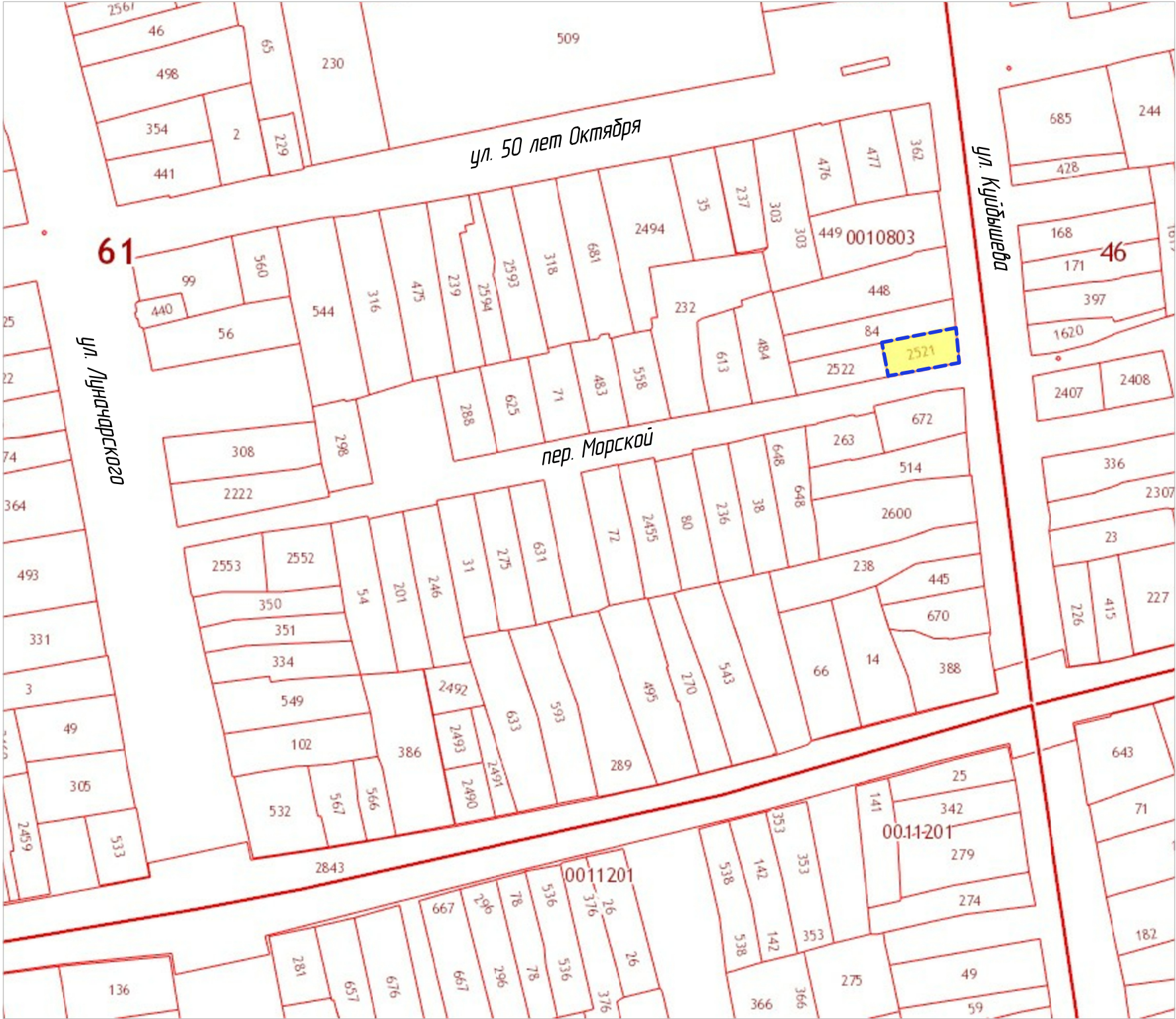
- Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г. Батайска в сентябре 2019 г., принятом в ИСОГД г. Батайска 26.09.2019г.
- Границы участка построены по координатам в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 04.10.2019г. №61/001/19-1736229.

Координаты характерных точек границ земельного участка			7
№	X	Y	
1	413327.21	2205649.91	
2	413316.72	2205651.87	
3	413320.82	2205674.07	
4	413331.78	2205673.07	



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п		Наименование				Примечание				
1		Общественное здание				Проектируемый объект				
						104-2019				
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый вид использования земельного участка по адресу: Ростовская обл., город Батайск, ул. Куйдышева, 60/26 расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешённого использования "для эксплуатации жилого дома" на вид "Общественное питание; магазины, деловое управление"				
1		01.2021								
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата					
И.о. начальника ОП		Семеренко О.П.			05.2020	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый вид использования земельного участка		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Семеренко О.П.			05.2020			П	2	
Выполнил		Каланчина Д.Н.			05.2020					
Проверил		Семеренко О.П.			05.2020	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)			Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



1. 61:46:0010803:2521  
Ростовская обл., город Батайск, ул. Куйбышева, 60/26  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	61:46:0010803:2521
Кад. квартал:	61:46:0010803
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ростовская обл., город Батайск, ул. Куйбышева, 60/26
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	661 590,00 руб.
Уточненная площадь:	250 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
по документу:	для эксплуатации жилого дома

Взам.инв. №

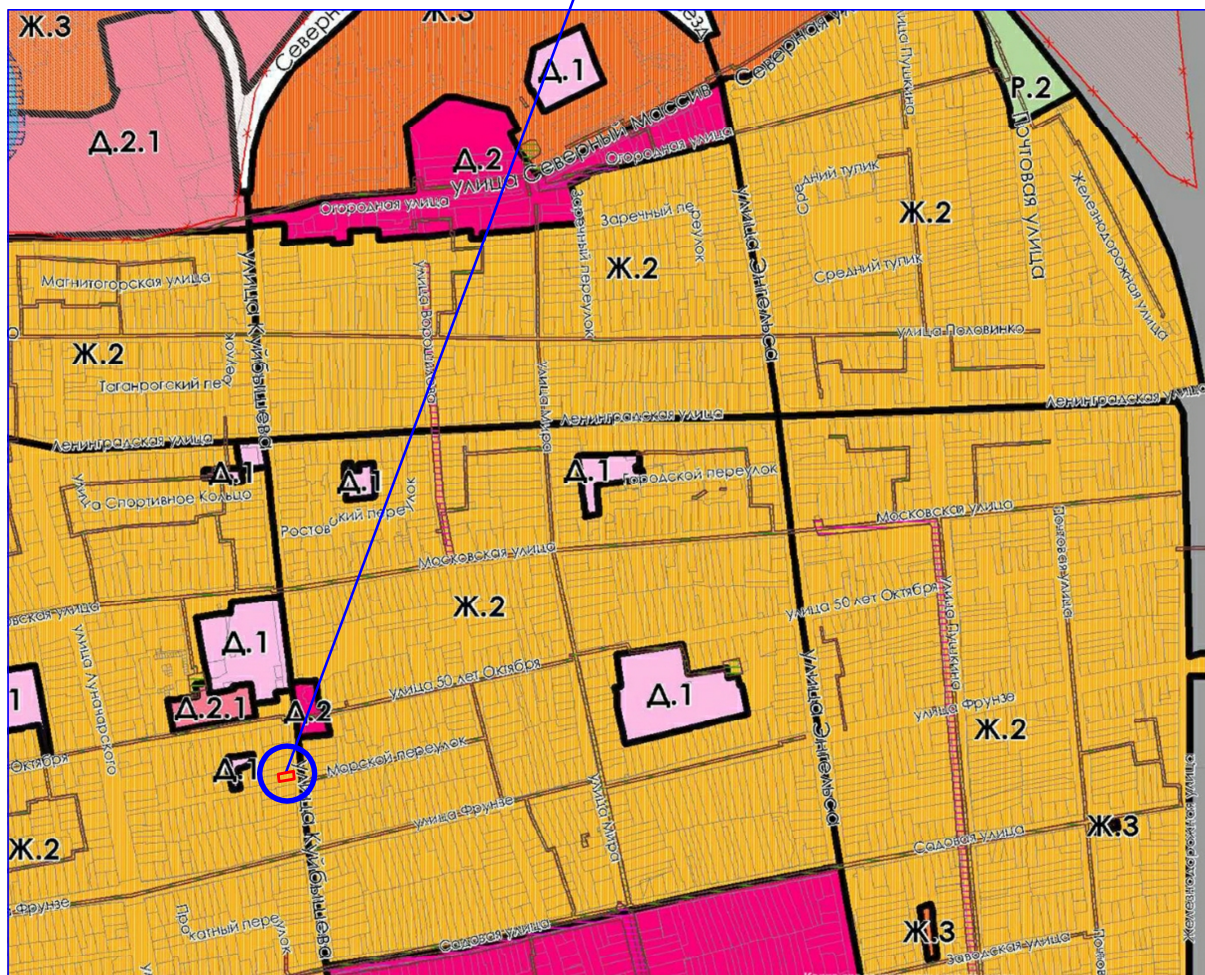
Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

# Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории ( ПЗЗ )

Месторасположение земельного участка по адресу:  
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, д. 60/26



Земельный участок по адресу: Ростовская обл., город Батайск, ул. Куйбышева, 60/26  
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.

Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата				104-2019	Лист
1			Изм.	Кол.уч.	Лист		2
			Подп.	Дата			



Фото 1.



Демонтаж  
существующего  
объекта

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инф. №
Изм.	Кол. уч.	Лист
Подп.	Дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	Подп.	Дата	



Фото 3.



Фото 4.

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №
Изм.	Кол.уч.	Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	