

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА АЗОВА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ г. АЗОВА  
**«Городской центр технической инвентаризации,  
архитектуры и строительства»**  
Ростовская область, г.Азов, ул. Московская, 23  
Саморегулируемая организация Ассоциация «Проектировщики Ростовской области»  
Некоммерческое партнерство  
СРО-П-127-27012010  
Свидетельство  
127 - П №033-5

ЗАКАЗ: 077-2020-АР

ЗАКАЗЧИК: Соколенко Н.И.

**Градостроительное обоснование о возможности  
изменения вида использования земельного участка  
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет  
Октября, 216/53**

**Пояснительная записка  
Графические материалы**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА АЗОВА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ г. АЗОВА  
**«Городской центр технической инвентаризации,  
архитектуры и строительства»**  
Ростовская область, г.Азов, ул. Московская, 23  
Саморегулируемая организация Ассоциация «Проектировщики Ростовской области»  
Некоммерческое партнерство  
СРО-П-127-27012010  
Свидетельство  
127 - П №033-5

ЗАКАЗ: 077-2020-АР

ЗАКАЗЧИК: Соколенко Н.И.

**Градостроительное обоснование о возможности  
изменения вида использования земельного участка  
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет  
Октября, 216/53**

**Пояснительная записка  
Графические материалы**

Директор

Каплина О.Ф.

ГИП

Колонтаева Н.А.

Нач. отдела

Роженко А.Н.

№ п.п.	Содержание
1	Титульный лист
2	Содержание
3	Общая часть
4	Характеристика земельного участка
5	Генплан и благоустройство
6	Градостроительные и архитектурно-планировочные решения
7	Заключение
8	Графические материалы

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

034/11-2018-П33

Лист

1

## Пояснительная записка

### 1. Общая часть

Обоснование возможности использования земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53 выполнено на основании:

- заявления собственника на выполнение работы;
- информационной справки № 51.5.3-1.12/1564 от 22.07.2020, выданной Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска;
- выписки ЕГРН на земельный участок.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 29.04.2020 №67, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53 с к.н. 61:46:0010803:2441, расположен в территориальной зоне **Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа».**

Данное градостроительное обоснование разработано с целью наиболее полного изложения намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, санитарных норм и правил, градостроительной обоснованности возможных изменений.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

034/11-2018-ПЗЗ

Лист

2

## 2. Характеристика земельного участка

№	Наименование, характеристики	Описание, характеристики
1	Адрес земельного участка	Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53
2	Кадастровый номер	61:46:0010803:2441
3	Площадь	314,0 кв.м.
4	Существующий вид разрешенного использования	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
5	Планируемый вид разрешенного использования	Магазины (код 4.4.)
6	Наименование территориальной зоны	Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа»

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

034/11-2018-П33

Лист

3

### 3. Генплан и благоустройство

Рассматриваемы земельный участок с к.н. 61:46:0010803:2441 по ул. 50 лет Октября, 216/53 территориально расположен в северо-западной части г. Батайска и граничит:

-с севера с земельным участком с к.н. 61:46:0010803:2442 и разрешенным видом использования «Для эксплуатации индивидуального жилого дома»;

-с востока с земельным участком с к.н. 61:46:0010803:129 и разрешенным видом использования «Для эксплуатации индивидуального жилого дома»;

-с юга с улично-дорожной сетью ул. 50 лет Октября;

-с запада с улично-дорожной сетью ул. Калинина;

Подъезд к рассматриваемому земельному участку осуществляется с двух сторон с ул. 50 лет Октября и ул. Калинина.

Рассматриваемый земельный участок по ул. 50 лет Октября, 216/53 имеет вид разрешенного использования «Для эксплуатации индивидуального жилого дома» в виду близости транспортной инфраструктуры и большим пешеходным потоком возникла необходимость изменения вида разрешенного использования на «магазины» код 4.4. (данный вид находится в основных видах разрешенного использования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 29.04.2020 №67)

Рельеф земельного участка спокойный, отвод ливневых вод осуществляется открытым способом на проезжую часть, газоны.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

034/11-2018-П33

Лист

4

#### 4. Градостроительные и архитектурно-планировочные решения

Градостроительным обоснованием описана возможность использования земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53 по назначению «Магазины» из выбранного перечня из основных видов использования, согласно информационной справки № 51.5.3-1.12/1564 от 22.07.2020, выданной Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

В данном квартале расположена преимущественно застройка индивидуальными жилыми домами в следствии чего появилась необходимость в размещении магазина продовольственных товаров, Таким образом открытие магазина на рассматриваемом земельном участке улучшит инфраструктуру данного жилого квартала.

Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата

034/11-2018-ПЗЗ

Лист

5

## 5. Заключение

Изменение вида использования земельного участка по ул. 50 лет Октября, 216/53 с кадастровым номером 61:46:0010803:2441, принадлежащего на праве собственности Соколенко Н.И. не противоречит нормам:

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

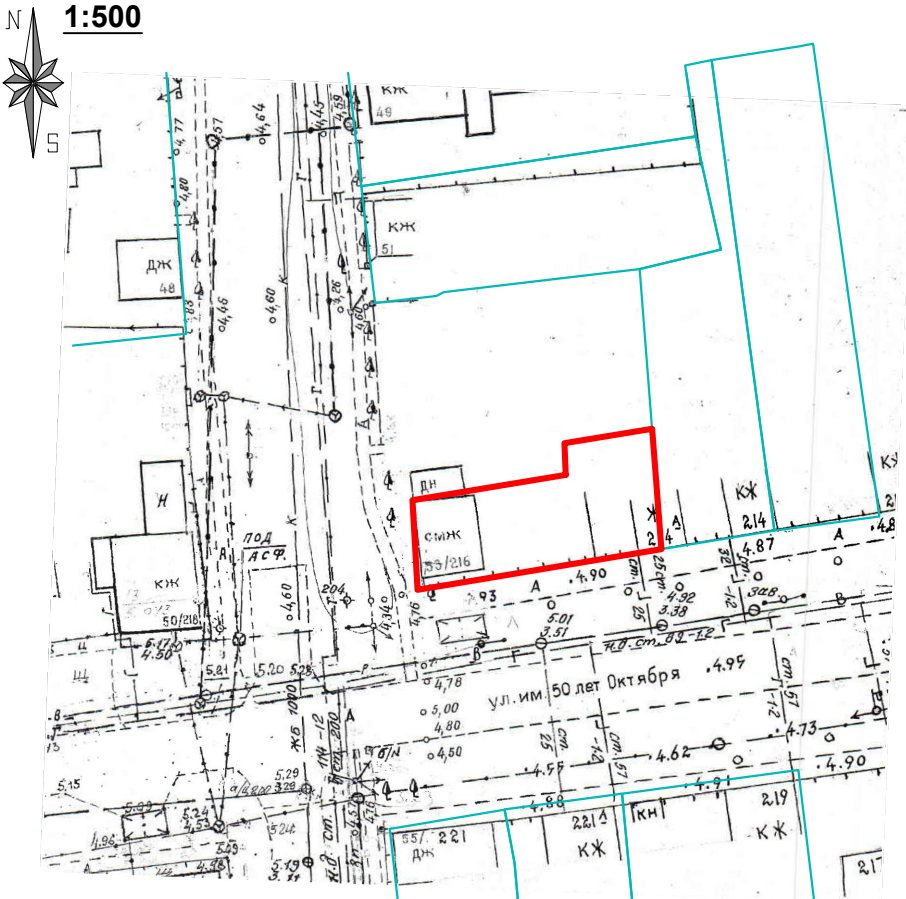
-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Планируемое изменение вида разрешенного использования с вида «Для эксплуатации индивидуального жилого дома» на вид «Магазины» поддержит планировочную структуру данной части города.

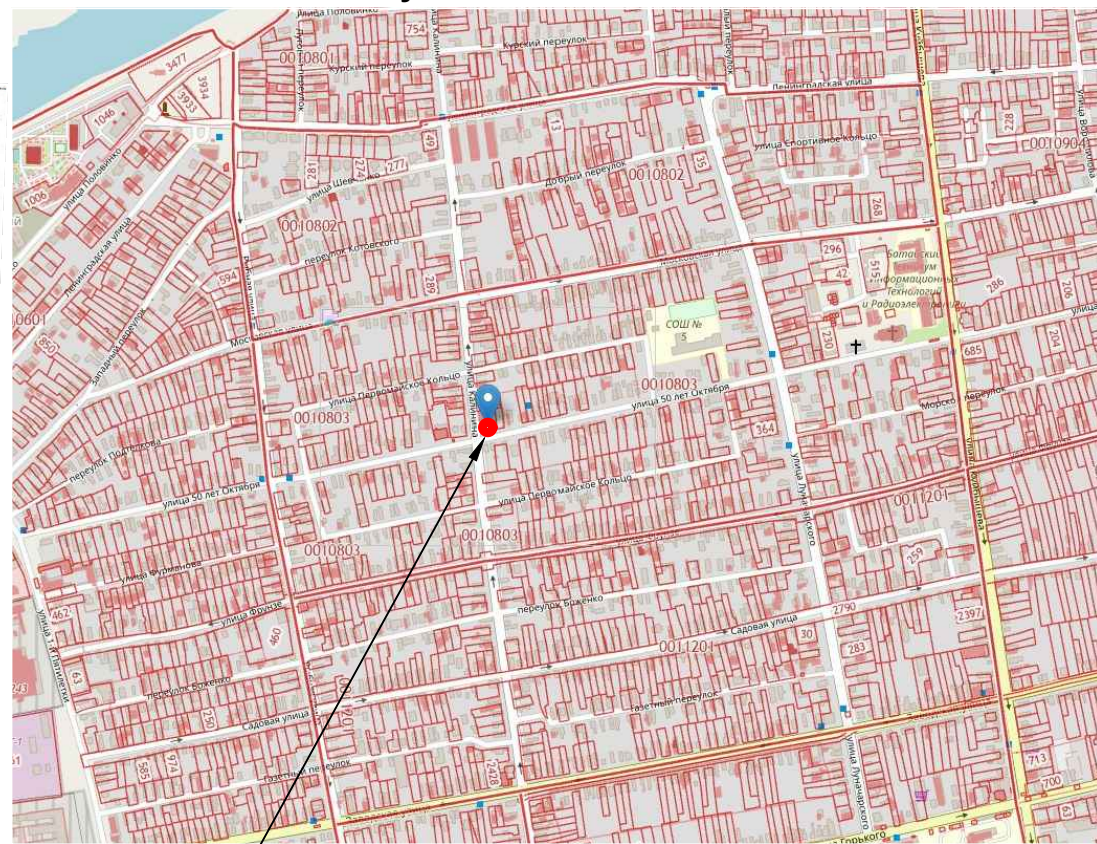
Изменение вида разрешенного использования земельного участка не ведет к нарушению обязательных требований технических регламентов, не противоречит документам территориального планирования и градостроительного зонирования.

В связи с вышеизложенным, возможно и целесообразно предоставить разрешение на основной вид разрешенного использования земельного участка – «Магазины».

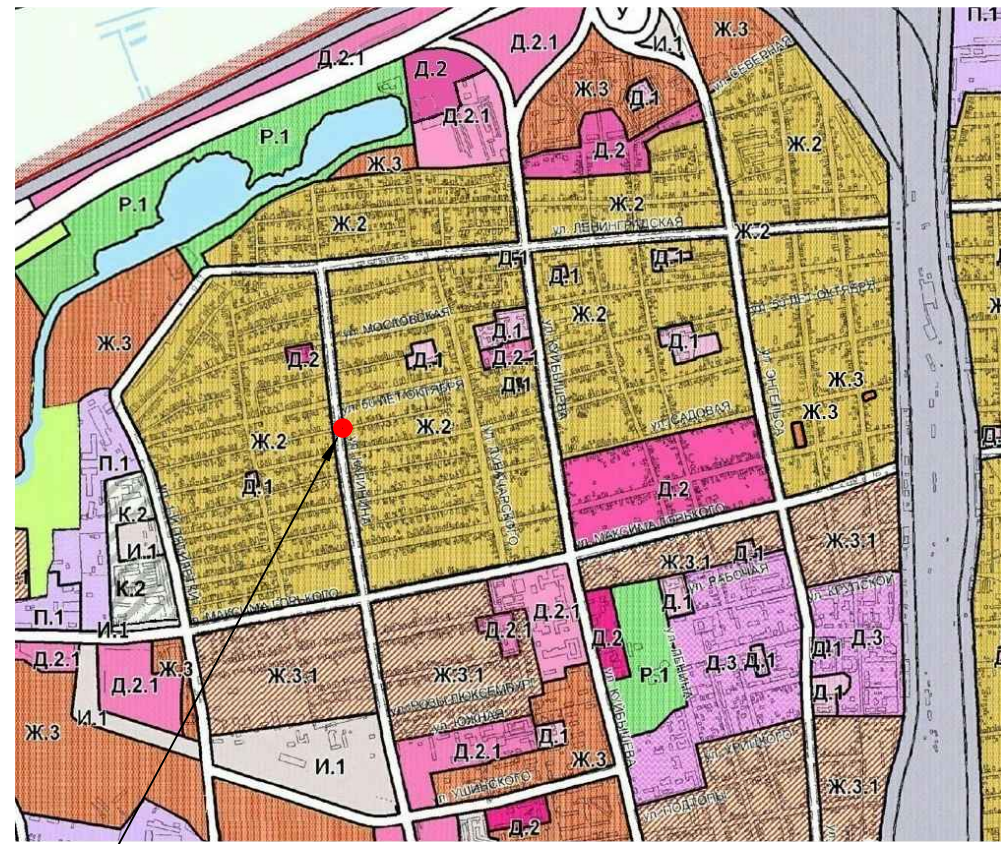
Схема расположения земельного участка по адресу:  
Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53 М  
1:500



Ситуационный план М 1:5000



Фрагмент карты градостроительного зонирования  
муниципального образования "город Батайск" М 1:5000



Месторасположение земельного участка, являющегося объектом  
разработки данного градостроительного обоснования по адресу:  
Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53

Характеристики земельного участка

№	Наименование, характеристики	Описание, характеристики
1	Адрес земельного участка	Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53
2	Кадастровый номер	61:46:0010803:2441
3	Площадь	314,0 кв.м.
4	Существующий вид разрешенного использования	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
5	Планируемый вид разрешенного использования	Магазины (код 4.4.)
6	Наименование территориальной зоны	Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа»

Условные обозначения

- границы земельного участка, являющегося объектом разработки данного градостроительного обоснования
- границы земельных участков ранее учтенных кадастровой палатой

Рассматриваемый земельный участок согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 29.04.2020 №67, расположен в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа». В данной зоне в основных видах использования значится вид использования "Магазины"

Ж.2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В 1-3 ЭТАЖА

073- 2020 - АР									
Соколенко Н.И.									
изм.	кол. уч.	лист	№ док.	подп.	дата.	Градостроительное обоснование о возможности изменения вида использования земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 216/53			
Директор	Каплина								
ГПП	Колонтаева					Схема земельного участка М 1:500; Ситуационный план М 1:5000; Фрагмент карты градостроительного зонирования М 1:5000			
разработ.	Роженко					МП г.Азова "ГЦТИАиС" отдел архитектуры и проектирования			
						стадия	лист	листов	
						п	1	1	