



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,
ул. Фермерская, земельный участок 14

расположенного в территориальной зоне П.1
"зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности",
имеющего вид разрешённого использования
"Ремонт автомобилей"

на вид "Магазины"






Заказчики: Рожков Игорь Анатольевич
Мельников Олег Борисович

01-2021

2021

		3
	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-6
	Ситуационный план	7
	Схема демонтажа (М 1:500)	8
	Разбивочный план (М 1:500)	9
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	10
	Фрагмент плана кадастрового квартала http://pkk5.rosreestr.ru	11
	Ситуационный план (https://pkk.rosreestr.ru); фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ)	12

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

						01-2021-С		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Содержание		
Начальник ОП		Семеренко О.П.			01.2021			
ГАП		Семеренко О.П.			01.2021			
Выполнил		Каланчина Д.Н.			01.2021			
Проверил		Семеренко О.П.			01.2021			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						 Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

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, ул. Фермерская, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне П.1 "зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности", имеющего вид разрешённого использования "Ремонт автомобилей"

на вид "Магазины"

разработано для Рожкова Игоря Анатольевича, Мельникова Олега Борисовича на основании:

– Договора 01-2021;

– ПЗЗ г.Батайска;

– предоставленных заказчиком документов:

- Топографический план (М 1:500), выполненный ИП Метелица В.А. в октябре 2020 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 16.10.2020г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.12.2020 № 99/2020/367371311.

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14 расположен в пределах городских земель в западной части г.Батайска.

Площадь земельного участка составляет 2747 кв.м. Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010601:4948.

Место строительства свободно от застройки. На земельном участке расположены временные строения и сооружения, проектной документацией предполагается выполнить их демонтаж.

Земельный участок ограничен:

- с северо-запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:919, адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Фермерская, 12; разрешённое использование – "Объекты оптовой торговли, объекты розничной торговли";
- с юго-востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:4947, адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Фермерская; разрешённое использование – "промышленные объекты";
- с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:4949; адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Фермерская; разрешённое использование – "промышленные объекты";
- с северо-востока – ул. Фермерская.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ул Фермерская; разрешённое использование – “промышленные объекты”;					
			● с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:4949; адрес: Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ул Фермерская; разрешённое использование – “промышленные объекты”;					
			● с северо-востока – ул. Фермерская.					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					
			01-2021-ПЗ					

Зона П.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14 условно-разрешённый вид использования "магазины". На земельном участке предполагается запроектировать двухэтажное здание (Магазин), габаритными размерами 10,6 x 18,6 м, площадь застройки составляет 197,2 кв.м, процент застройки участка 7,2 %.

Описание решений по благоустройству территории

- благоустройство земельного участка – твёрдое покрытие (бетон);
- прилегающая к земельному участку территория имеет твёрдое покрытие (бетон);
- благоустройство прилегающей территории к проектируемому объекту выполнить в уровне входа в здание;
- озеленение территории земельного участка – газон, кустарники, декоративные деревья; по периметру здания должна быть выполнена отмостка из твёрдых покрытий с уклоном от строения (бетон);
- водоотведение ливневых вод с благоустроенной территории осуществлять в водоотводные бетонные лотки по спланированному уклону, далее в водоприёмные дренажные колодцы, расположенные на участке;
- на территории земельного участка предусмотреть хозяйственную площадку для сбора и временного хранения ТБО (установить герметичные мобильные контейнеры); месторасположение контейнеров согласовать с УЖКХ г.Батайска.

[illegible]

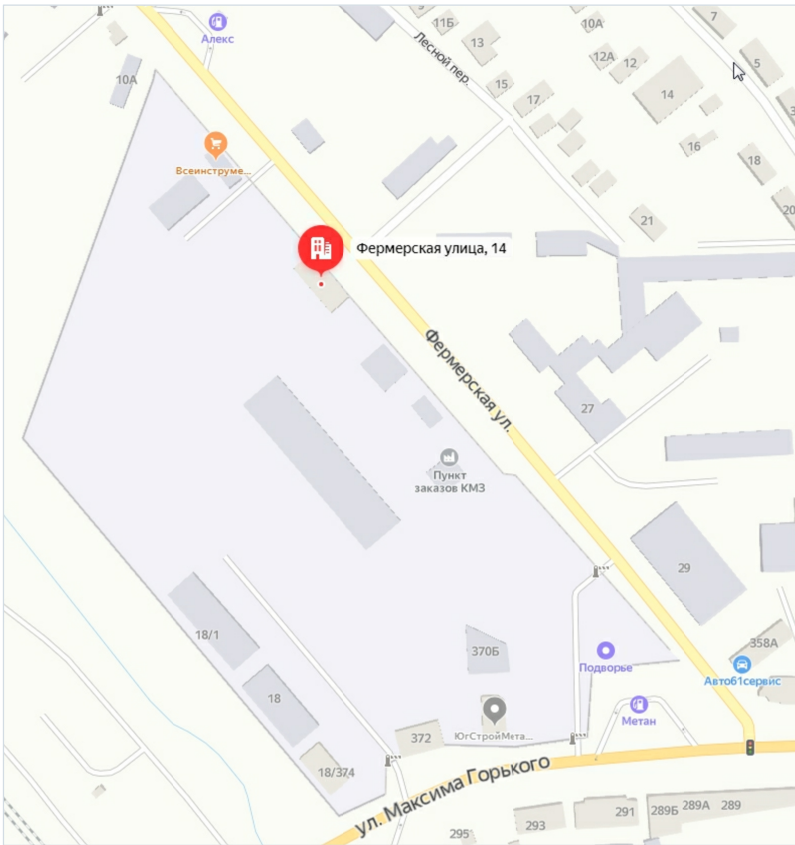
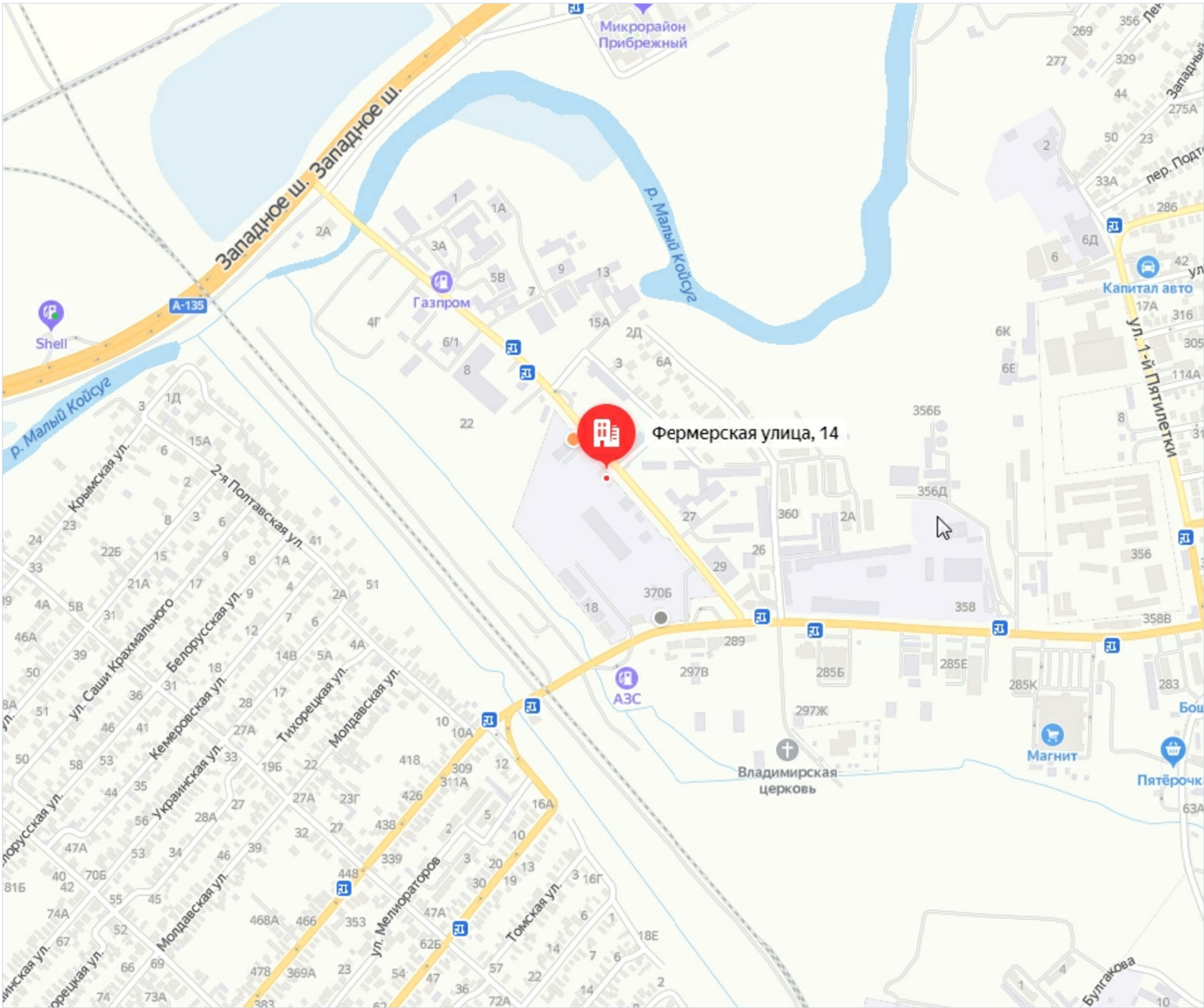
4). Расчёт машино-мест.

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 "Магазины" – одно машино-место на 45 кв. м общей площади.

За расчётную площадь магазина принята общая площадь здания – 188,5 кв.м.
 $188,5 : 45 = 4,2$. Принимаем пять машино-мест.

Земельный участок и прилегающая к нему территория позволяет разместить достаточное количество машиномест. На территории земельного участка размещается 9 машино-мест, в том числе 2 места для МГН; на прилегающей к участку благоустроенной территории (детон) принято разместить 7 машино-мест для временного пребывания автомобилей, в том числе одно для МГН.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №							01-2021-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			3



Взаминв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						01-2021
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ на вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне П.1 "зона производственно-коммунальных объектов IV -V класса опасности", имеющего вид разрешенного использования "Ремонт автомобилей" на вид "Магазины"
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
						Проектное предложение на вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	Стадия
ГАП	Каланчина Т.Е.				01.2021	Лист
Выполнил	Каланчина Т.Е.				01.2021	Листов
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021	П
						1
						4
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

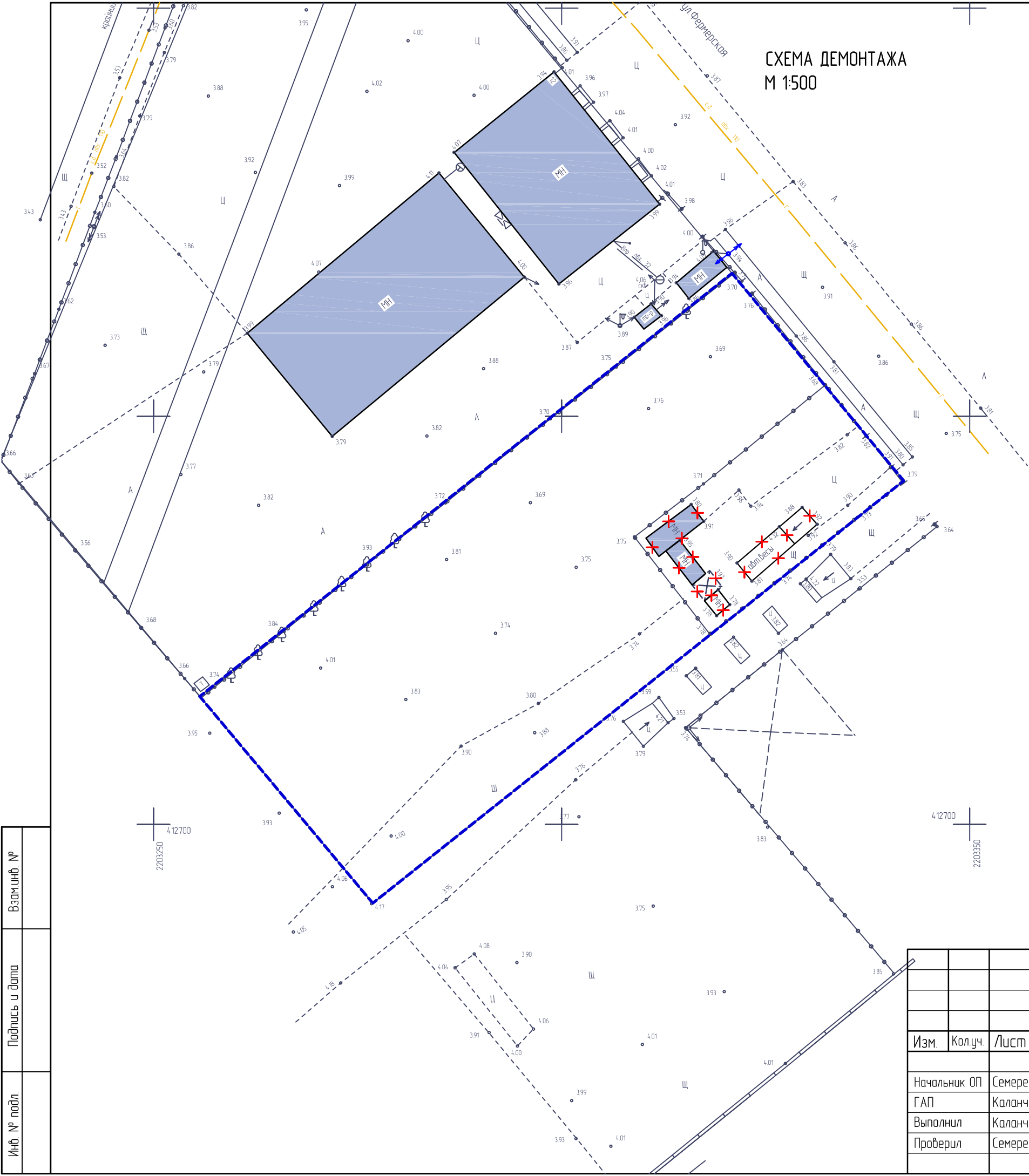


СХЕМА ДЕМОНТАЖА
М 1:500






Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14](#)
- Демонтаж расположенных на участке временных строений и сооружений

Примечание

1. Схема демонтажа разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном ИП Метелица В.А. в октябре 2020 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 16.10.2020г.

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

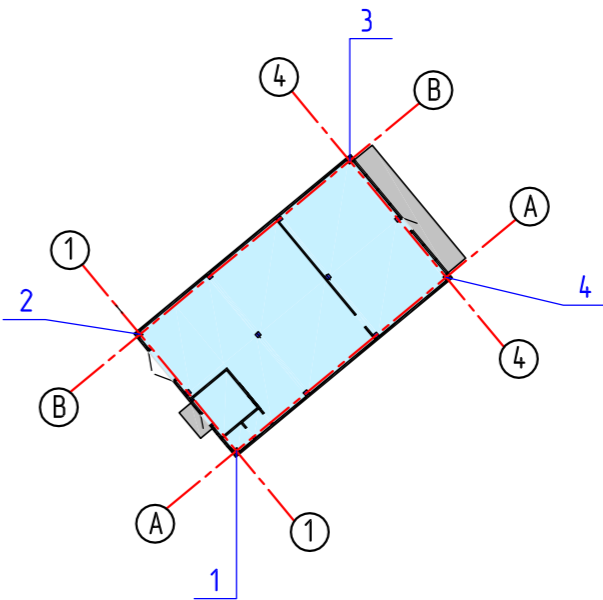
						01-2021		
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне П.1 "зона производственно-коммунальных объектов IV -V класса опасности", имеющего вид разрешенного использования "Ремонт автомобилей" на вид "Магазины"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	П	2	
ГАП	Каланчина Т.Е.				01.2021			
Выполнил	Каланчина Т.Е.				01.2021	Схема демонтажа (М 1500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021			

Каталог координат характерных точек
земельного участка

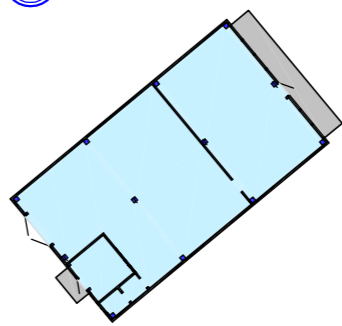
Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	412767.52	2203320.87
2	412715.67	2203255.67
3	412690.33	2203276.86
4	412742.09	2203341.91

Координаты пересечения координационных осей

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1 (оси А-1)	412745.83	2203313.12
2 (оси В-1)	412753.53	2203306.74
3 (оси В-4)	412765.01	2203320.61
4 (оси А-4)	412757.30	2203326.99



Условные обозначения



Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14](#)

Характерные точки границ земельного участка






Расстояние между характерными точками границ земельного участка

Граница соседних земельных участков

Порядковый номер строений, расположенных на участке

Проектируемый объект

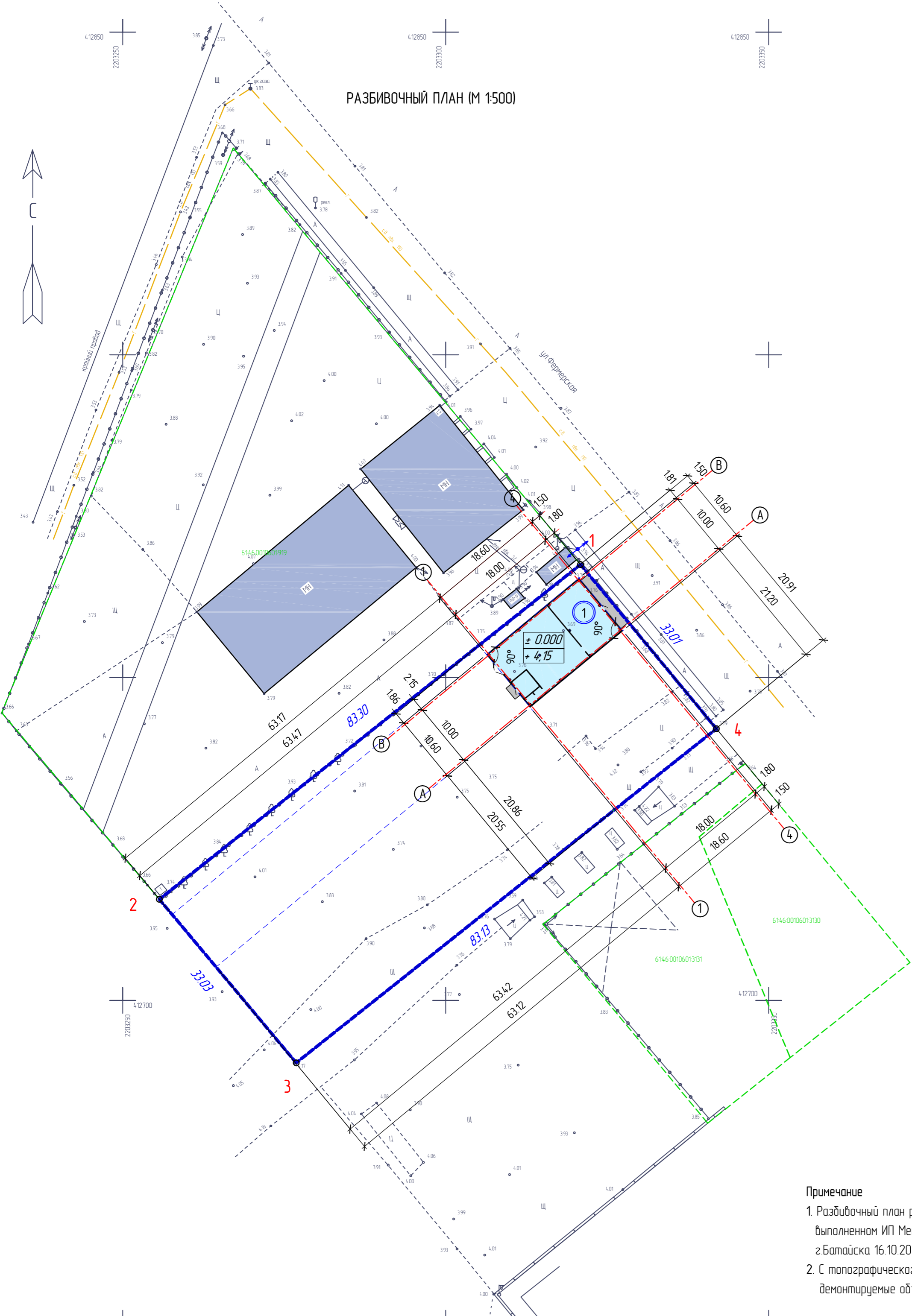
Экспликация зданий и сооружений

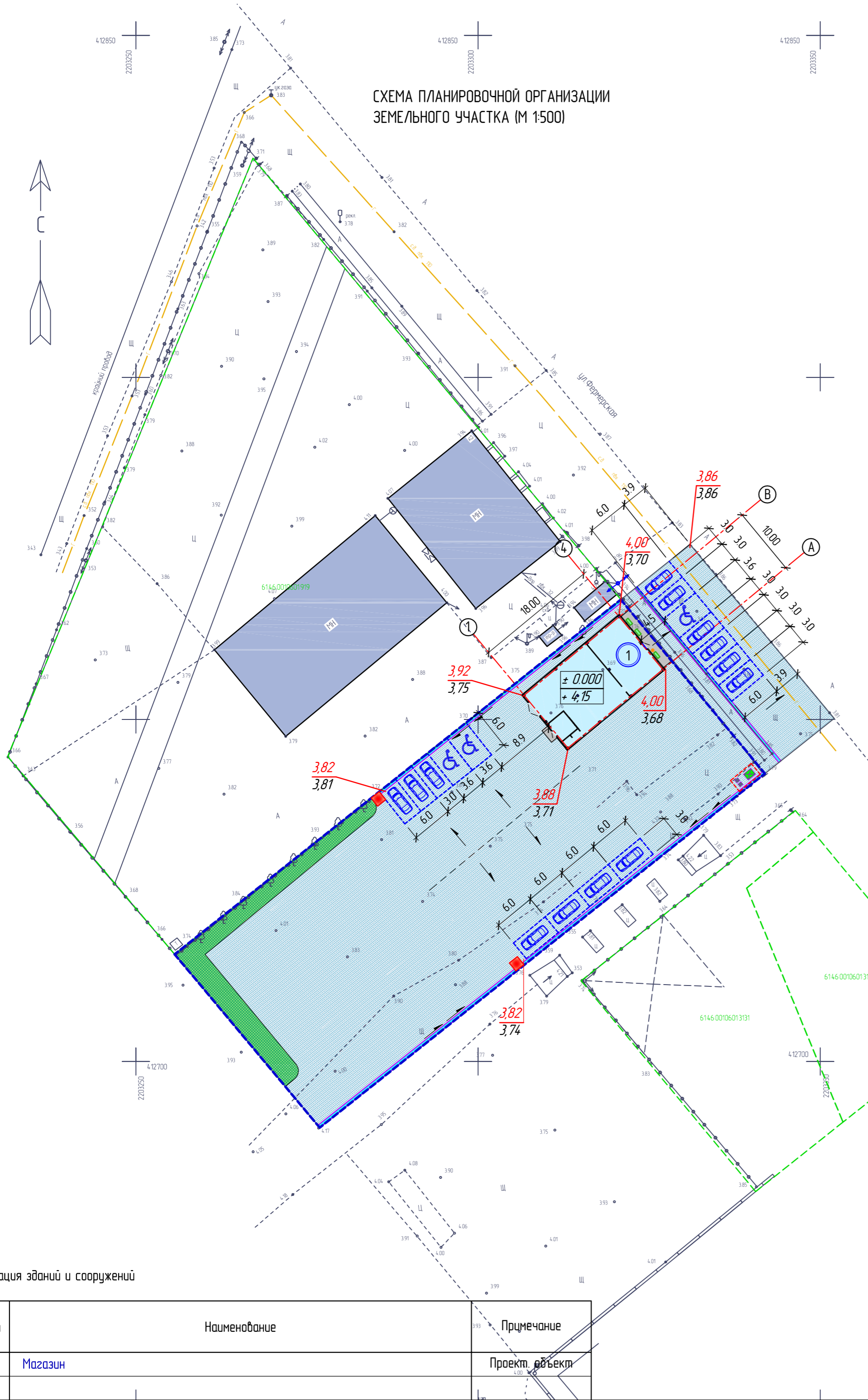
№ п/п		Наименование				Примечание			
1		Магазин				Проект. объект			
						01-2021			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне П1 "зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности", имеющего вид разрешенного использования "Ремонт автомобилей" на вид "Магазины"			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2021	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стация	Лист	Листов
ГАП	Каланчина Т.Е.				01.2021		П	3	
Выполнил	Каланчина Т.Е.				01.2021	Разбивочный план (М 1500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.				01.2021				

Примечание

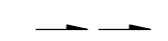
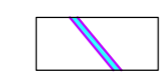
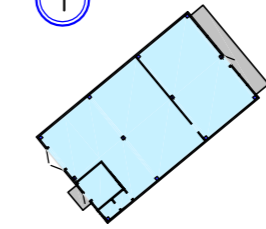
- Разбивочный план разработан на топографическом плане М 1500, выполненном ИП Метелица В.А. в октябре 2020 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 16.10.2020г.
- С топографического плана для удобства чтения чертежа удалены демонтируемые объекты.

Взаминб №	
Подпись и дата	
И/вз. № подл.	



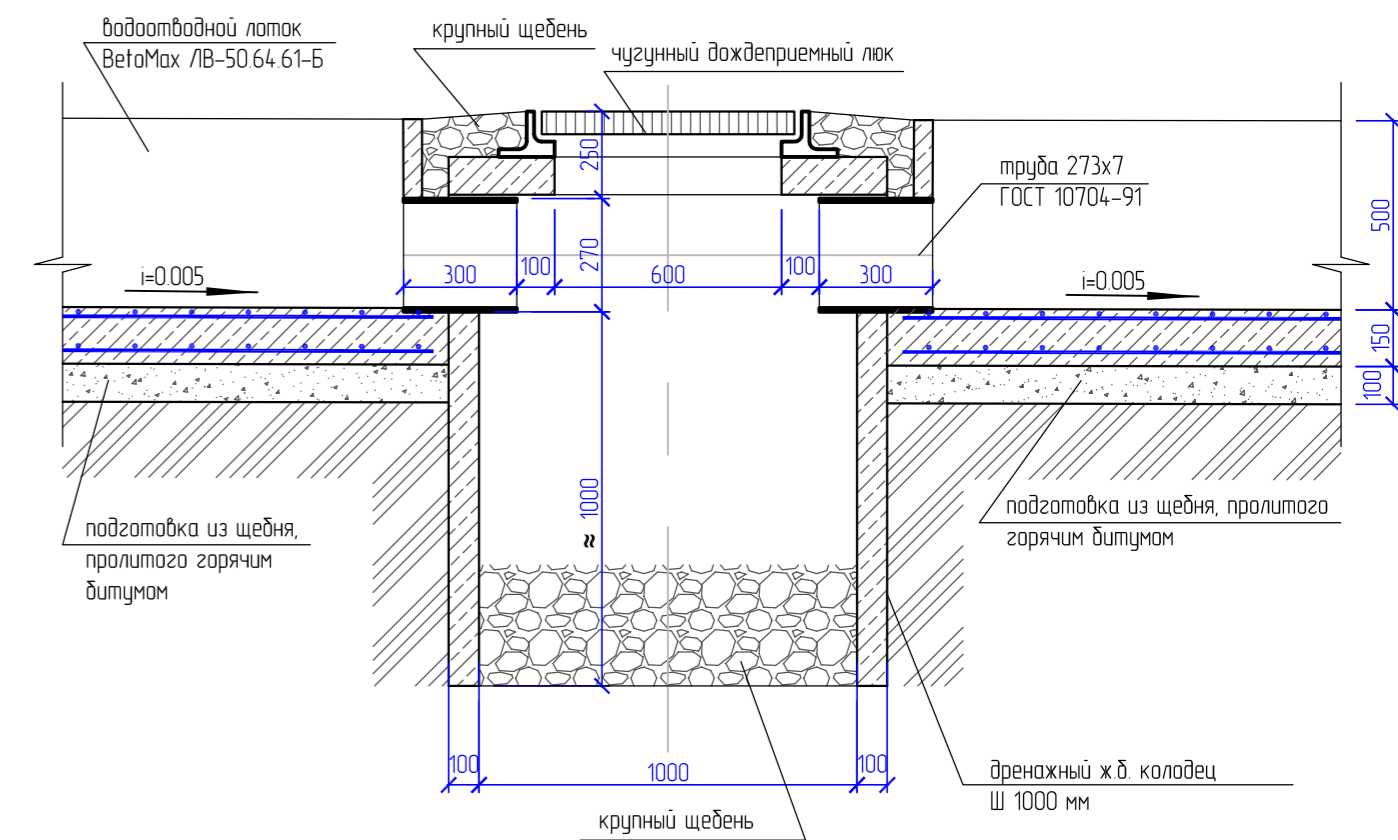


.....


$$\frac{3,92}{3,75}$$


- Озеленение
- Бетон
- Место временного пребывания автомобиля
- Парковочное место с разметкой для МГН
- Водоотводной лоток
- Дренажный колодец
- Направление уклона водоотводного лотка, благоустройства
- Урна для мусора
- Хозяйственная площадка для сбора и временного хранения ТБО
- Проектируемые отметки
- Существующие отметки земли
- Декоративные цветочницы

СЕЧЕНИЕ ДРЕНАЖНОГО КОЛОДЦА М 1:20



Мусорный
евроконтейнер 1



Мусорный
евроконтейнер 2








Размеры (ВхШхД)
1369х1077х1377 мм
Объем 1100 л
Вес 51 кг

Размеры (ВхШхД)
937х480х555 мм
Объем 120 л
Вес 9 кг

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане М 1500, выполненном ИП Метелица В.А. в октябре 2020 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 16.10.2020г.
2. Дренажные колодцы выполняются по аналогии.
3. Водоотведение линейных вод осуществляется по благоустроенной территории в водоотводные бетонные лотки по спланированному уклону, далее в водоприемные дренажные колодцы, расположенные на земельном участке. Бетонные лотки перекрывать металлической решёткой. Вдоль ул. Фермерская предусмотреть бетонный лоток.

01-2021

						<p>ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, хозраспределительный округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок №, расположенного в территориальной зоне П1 "Зона производственно-коммерческих объектов IV - V класса опасности", имеющего вид разрешенного использования "Ремонт автомобилей" на вид "Магазины"</p>		
Изм.	Колуч	Лист	док.	Подп.	Дата			
Начальник ОП	Семеренко О.П.			01.02.2021	<p>Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка</p>	Статья	Лист	Листов
ГАП	Калачична Т.Е.			01.02.2021		П	4	
Выполнил	Калачична Т.Е.			01.02.2021	<p>Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)</p>		<p>Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайское</p>	
Проверил	Семеренко О.П.			01.02.2021				



61:46:0010601:4948

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",
город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14

План ЗУ → План КК →



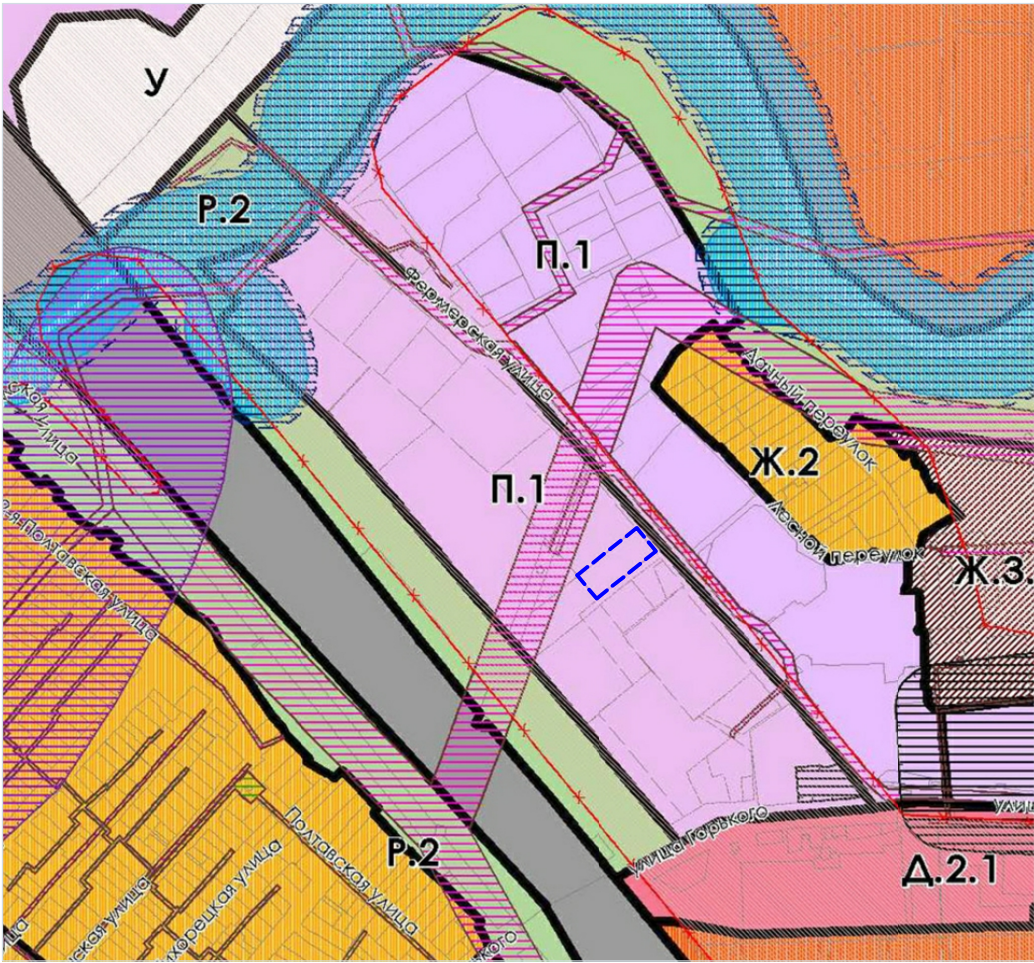
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0010601:4948
Кадастровый квартал:	61:46:0010601
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	17 851 049,86 руб.
Дата определения КС:	15.12.2020
Дата внесения сведений о КС:	15.12.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	2 747 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов транспорта
По документу:	Ремонт автомобилей

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

Изм.	Кол.лч.	Лист	Подп.	Дата



Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ города Батайска)



Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Фермерская, земельный участок 14 расположен в зоне П.1 – зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности.

Зона П.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

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