



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 разрешённые виды использования земельного участка

"Магазины, бытовое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:5159,  
площадью 932 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
городской округ "Город Батайск", город Батайск,  
улица Воровского, земельный участок 14,

расположенного в территориальной  
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

и по вопросу отклонения от предельных параметров  
размещения машино-мест за пределами земельного участка

заказчик – Султанян Нигар Усубовна

66-2022

2022

## Пояснительная записка

## 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:5159, площадью 932 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка

разработано для Султанян Нигар Усубовны на основании:

- Договора 66-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
  - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в мае 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 24.05.2022 г.;
  - Выпуска из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 № 99/2022/469030702.

## 2). Характеристика земельного участка.




Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14 находится в восточной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

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.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011403:5159.

Площадь земельного участка составляет 932 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "для индивидуального жилищного строительства, под строительство индивидуального жилого дома".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №									
			Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.						08.2022	Пояснительная записка		
	Разработал	Каланчина Д.Н.						08.2022			
	Проверил	Семеренко О.П.						08.2022			
									66-2022		
									Стадия	Лист	Листов
									П	1	4
									Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Земельный участок ограничен:

- с севера – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Воровского;
- с юга:
  - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011403:151; по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, д. 47; разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
  - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011403:4817; по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Шмидта, 49; разрешённое использование: объекты индивидуального жилищного строительства;
  - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011403:564; по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Шмидта, 51; разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
- с запада :
  - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011403:4119; по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Воровского, 8-а; разрешённое использование: Под строительство индивидуального жилого дома;
  - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011403:576; по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Шмидта, 45; разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома
- с востока:
  - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011403:756; по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Воровского, 14-в; 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 Воровского, земельный участок 14 условно разрешённые виды использования "Магазины, бытовое обслуживание" согласно территориальной зоне застройки Ж.2.

4). Земельный участок свободен от застройки.

5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с габаритными размерами 20,5 x 25,5 м. Проектируемая площадь застройки – 522,75 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<div>66-2022</div>					Лист
								2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				

6). Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешённого использования земельного участка:

- магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника.

Согласно ПЗЗ г. Батайска в случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

#### Расчёт машиномест (предварительный).

Планировка здания на данном этапе не разрабатывается.

На первом этаже предположительно будет расположен магазин, на втором – предприятие бытового обслуживания.

Общая площадь этажа (предварительно) составляет 418,2 кв.м.

Расчёт машино-мест для магазина:

$418,2 : 45 = 9,29$ , принимаем 9 машино-мест.

Количество сотрудников предприятия бытового обслуживания принято 4 человека. Количество машино-мест по расчёту для предприятия бытового обслуживания – 2.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Итого по предварительному расчёту требуется 11 машино-мест для временного хранения автомобилей.

Проектным предложением предлагается разместить 9 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Воровского, в том числе 1 машино-место для МГН; на территории земельного участка – 2 парковочных места для временного пребывания автомобилей.

Подъезд к зданию обеспечен с улицы Воровского.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				
66-2022							Лист	3

**Условно разрешённые виды использования  
зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)**

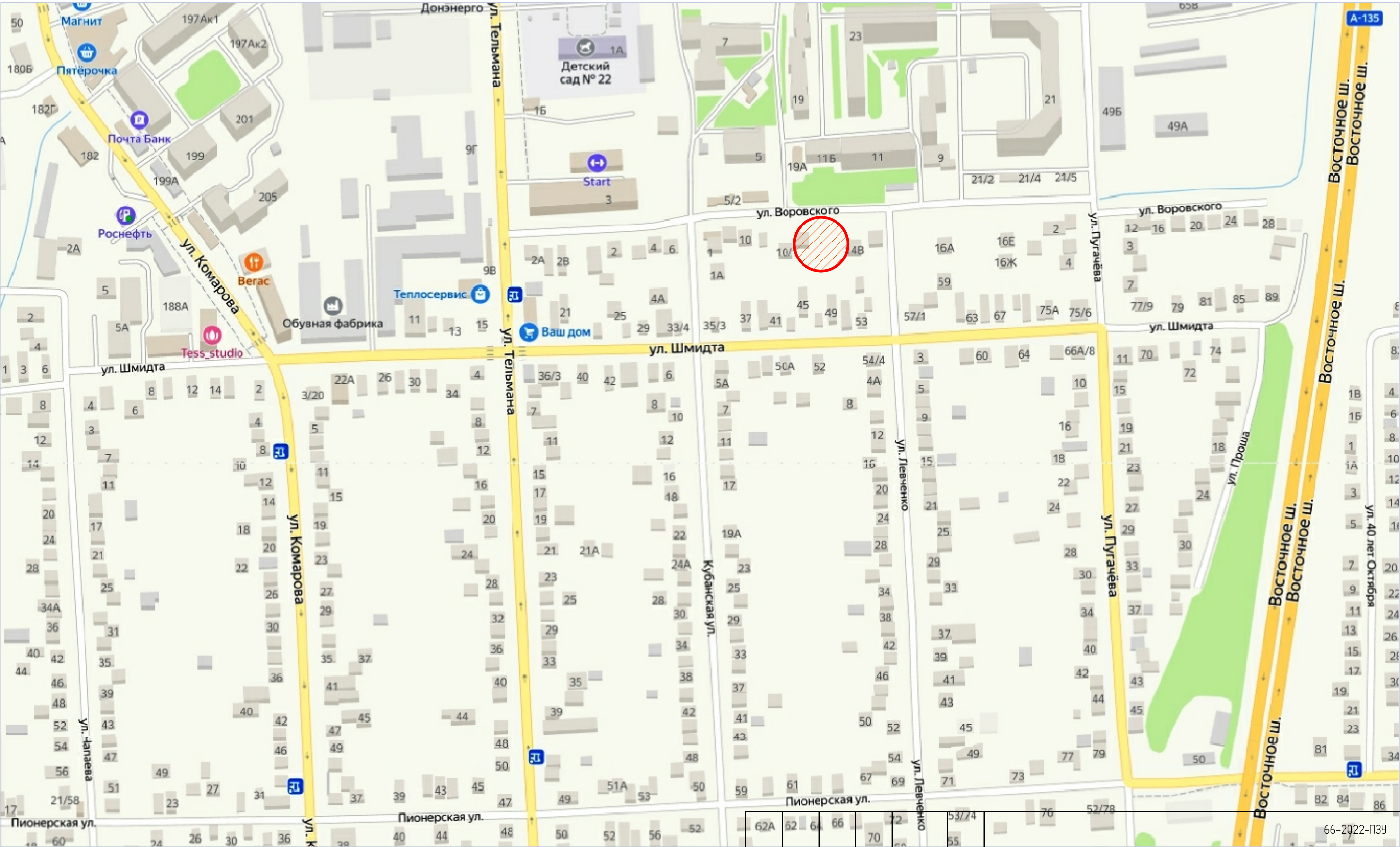
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		

66-2022

Формат А/4

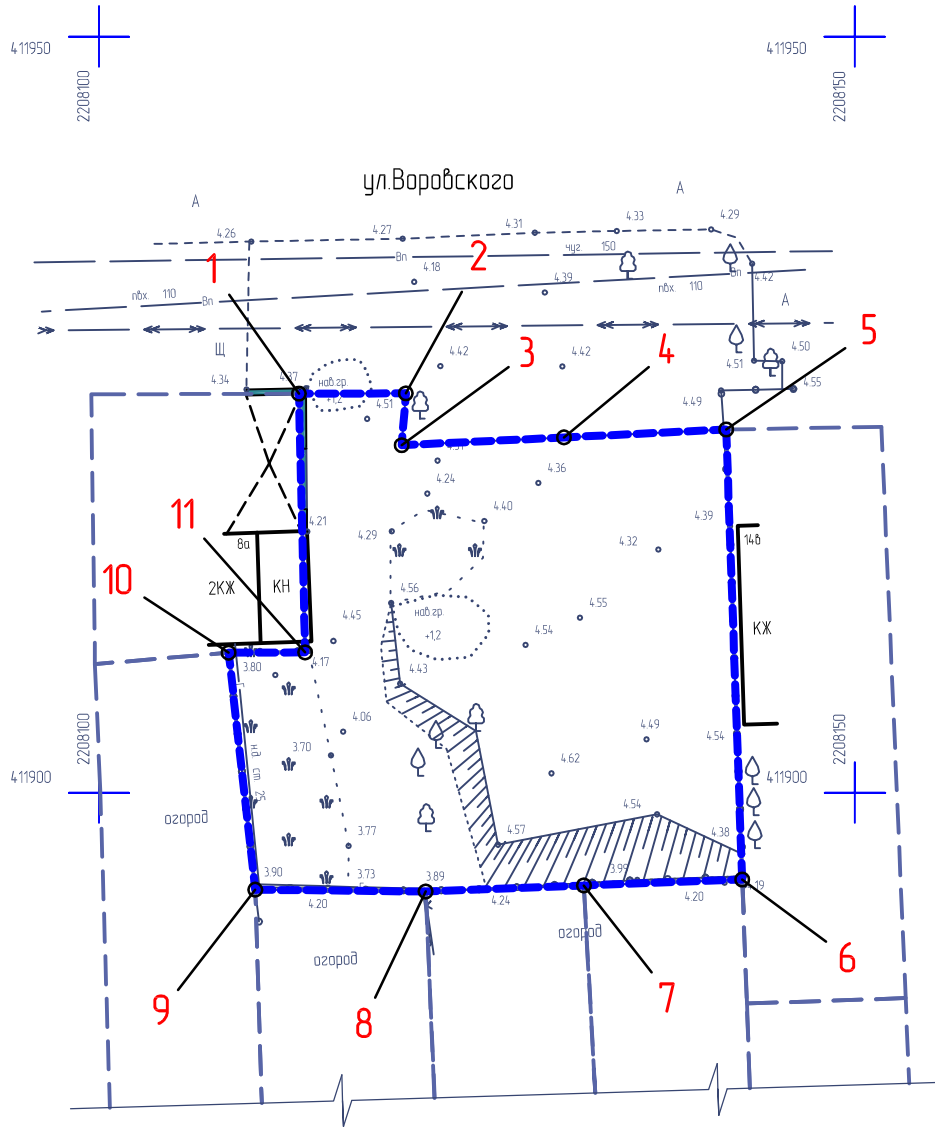




Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

62А	62	64	66	70	72	53/74	55	66-2022-ПЗУ			
Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5159, площадью 932 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка								Стадия	Лист	Листов	
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка					
Начальник ОП	Семеренко О.П.				08.2022						
Выполнил	Каланчина Д.Н.				08.2022						
Проверил	Семеренко О.П.				08.2022						
						Ситуационный план					
								Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска			

Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)



Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 11926.39	2208113.23
2	4 11926.41	2208120.30
3	4 11922.98	2208120.03
4	4 11923.50	2208130.76
5	4 11924.02	2208141.49
6	4 11894.26	2208142.55
7	4 11893.87	2208132.08
8	4 11893.47	2208121.61
9	4 11893.59	2208110.34
10	4 11909.26	2208108.58
11	4 11909.28	2208113.64

Примечание

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в мае 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайск 24.05.2022 г..
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 № 99/2022/469030702.

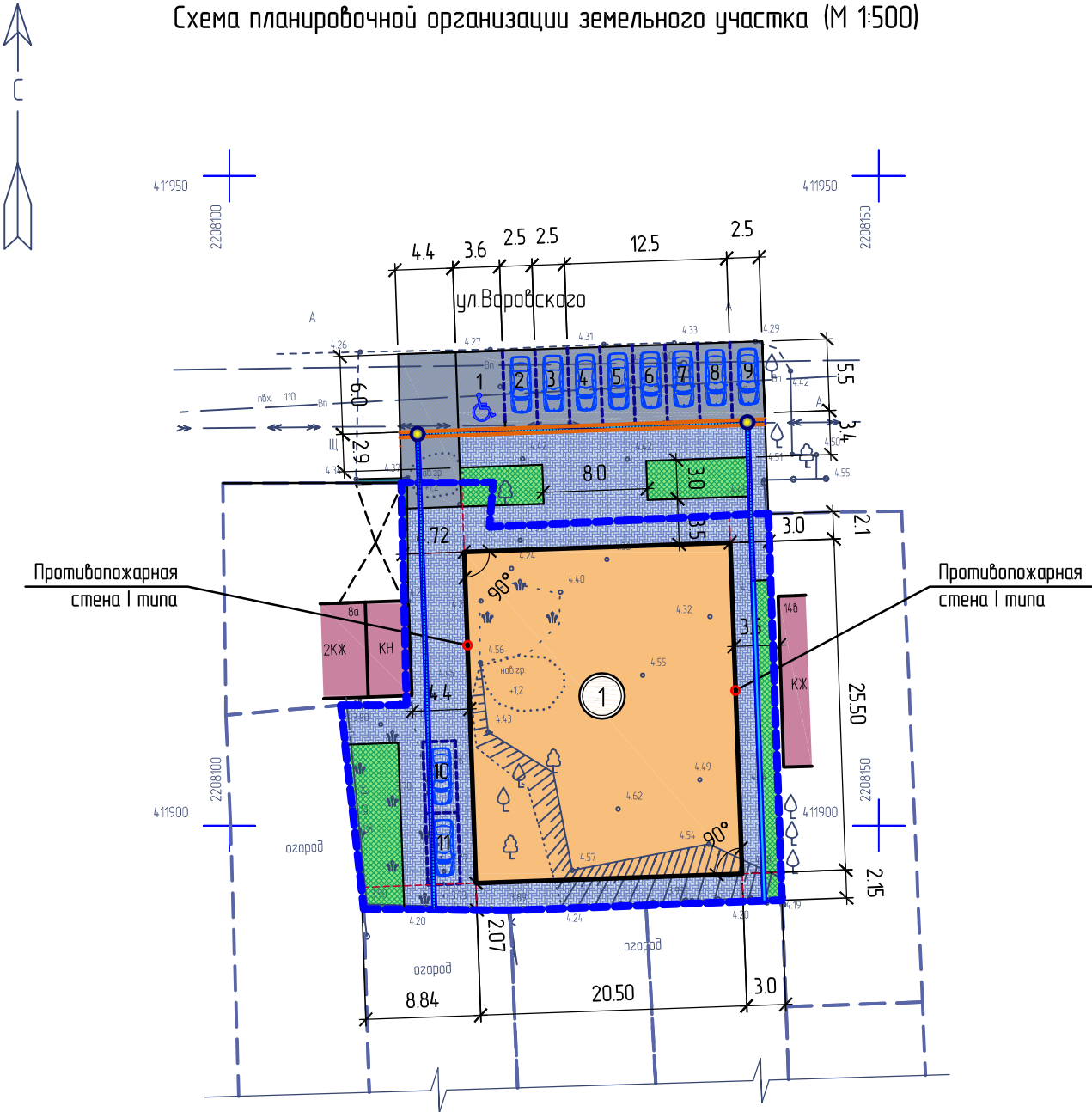
Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Характерные точки границы земельного участка

						66-2022-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5159, площадью 932 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							П	2
Начальник ОП	Семеренко О.П.				08.2022	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		
Выполнил	Каланчина Д.Н.				08.2022			
Проверил	Семеренко О.П.				08.2022			
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск		



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 Воробского, земельный участок 14
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- Озеленение
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей (на территории земельного участка)
- Место временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Водоотводные железобетонные дренажные лотки вдоль улицы Воробского, перекрытые металлической решёткой
- Водоотводные лотки для отвода ливневых вод с территории земельного участка, перекрытые металлической решёткой
- Проектируемые дренажные колодцы

Примечание

- 1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в мае 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 24.05.2022 г..
- 2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 № 99/2022/469030702.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное общественное здание	Проектируемый объект

						66-2022-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5159, площадью 932 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воробского, земельный участок 14, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.	08.2022				П	3	
Выполнил	Каланчина Д.Н.	08.2022						
Проверил	Семеренко О.П.	08.2022						
						Схема планировочной организации земельного участка (м 1500)		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

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





**Земельный участок 61:46:0011403:5159**

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14  
для индивидуального жилищного строительства, под строительство индивидуального жилого дома

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011403:5159
Кадастровый квартал:	61:46:0011403
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14
Площадь уточненная:	932 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства, под строительство индивидуального жилого дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 259 867 руб.
дата определения:	18.05.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.05.2021
дата применения:	18.05.2021

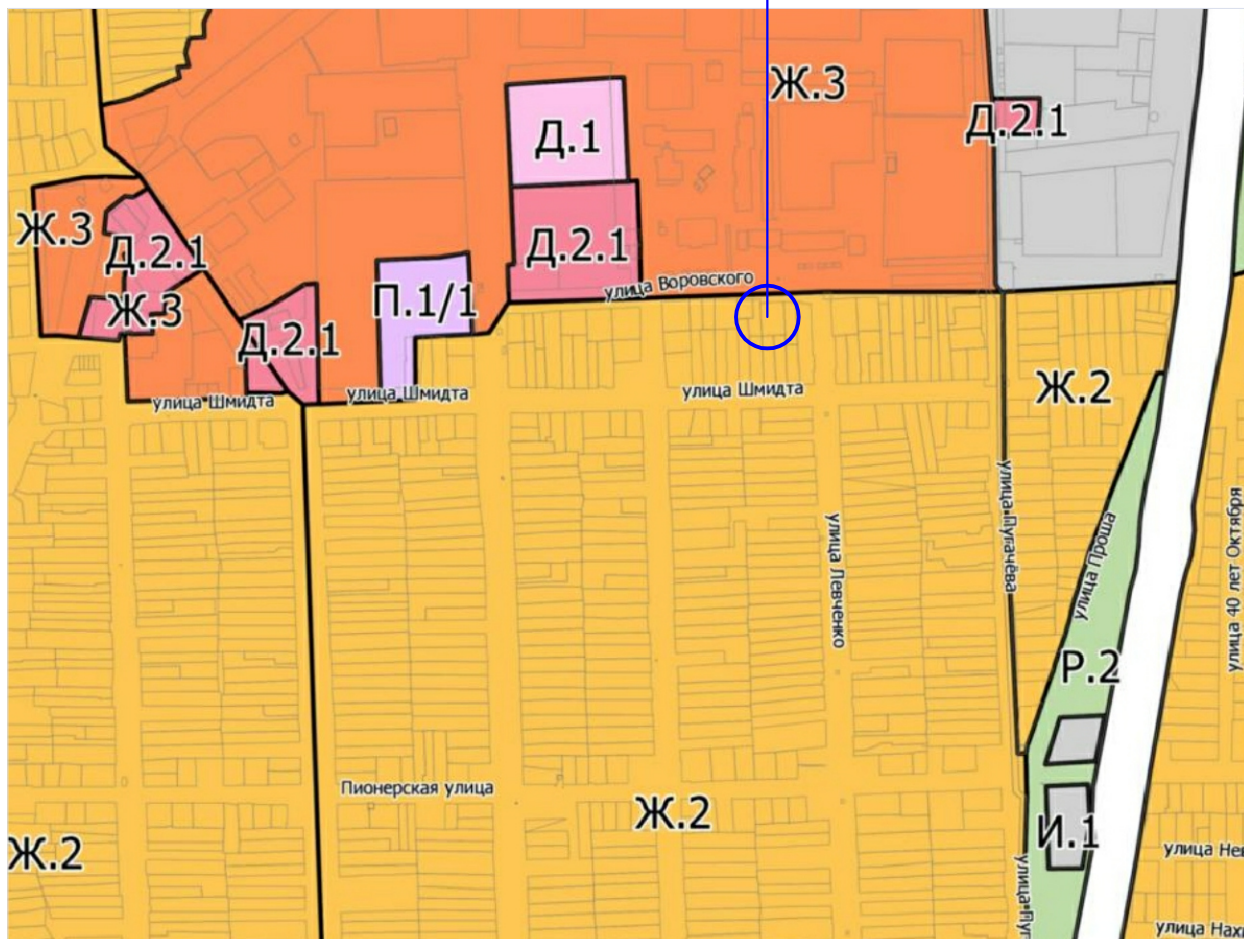
Инф. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата



Фрагмент карты градостроительного зонирования  
муниципального образования "Батайск" Ростовской области ( ПЗЗ )

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14



Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14 находится в восточной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в **территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).**

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.

Взам инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	
<p>в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Владивостока земельный участок расположен в <b>территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).</b></p> <p>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.</p>	