



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbrproekt@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Градостроительное обоснование

по вопросу предоставления разрешения
на условно разрешённый вид использования земельного участка
"Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером
61:46:0010601:6195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко,
земельный участок 255, расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"

Заказчик: [Цуров Зураб Израилович](#)

Проектная документация

9-2026

Директор

ООО "Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

_____ А.И.Борисов

2026 г.

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

Пояснительная записка

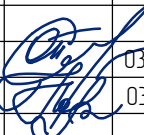


Общие данные.

Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:6195, площадью 1391 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), разработано для Цурова З.И. на основании:

- Договора 9-2026 от 22.01.2026;
- ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утвержденных решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, в действующей редакции
- Градостроительного плана земельного участка РФ 61-2-02-0-00-2026-0049-0 от 07.04.2026

предоставленных заказчиком документов:

- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица, в июле 2024 года, внесен ИСОГД города Батайска 05.07.2024.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.10.2024г. (земельный участок, площадью 1391 кв.м)
- Схема благоустройства прилегающей территории к земельному участку согласовано УЖКХ Администрации г.Батайска .
- Схема организации присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения, согласовано УЖКХ Администрации г.Батайска
- Схема расположения технических средств организации дорожного движения на период эксплуатации, согласовано с ОМВД России по городу Батайску и УЖКХ Администрации г.Батайска
- Письмо ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону" о возможности присоединения к газораспределительной сети объекта капитального строительства №07-17/394 от 03.04.2026
- Письмо АО "Донэнерго" о возможности присоединения энергопринимающих устройств №607 от 01.04.2026
- Письмо АО "Ростовводоканал" о возможности подключения к сетям водоснабжения №80 от 02.04.2026
- Письмо АО "Ростовводоканал" о возможности подключения к сетям водоотведения №111 от 20.04.2026

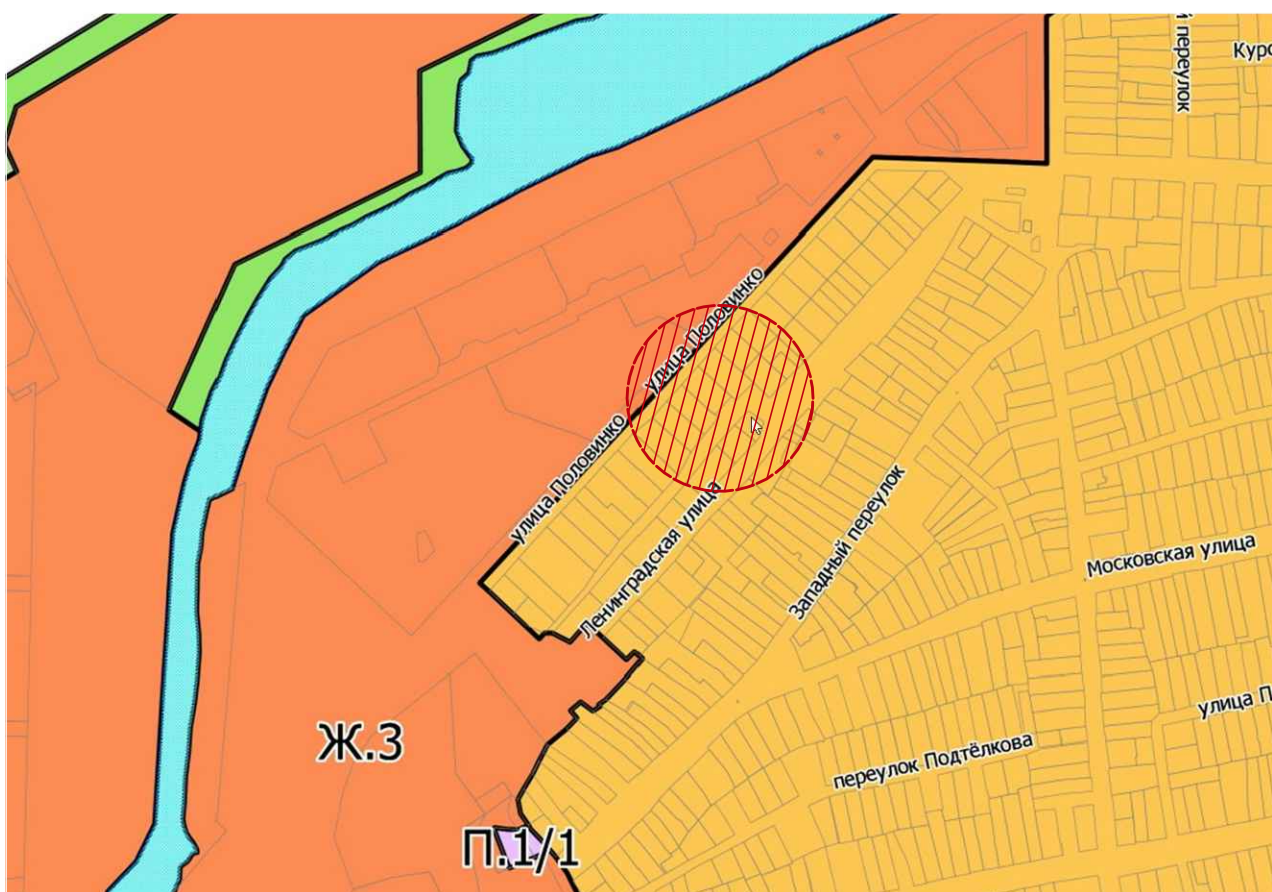
Взам. инв. №							9-2026			
	Подпись и дата							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:6195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.		
Инв. № подл.		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							п		2	
	Нач. отдела	Семеренко О.П.				03.26				
	Архитектор	Горохова Н.А.				03.26				
							Пояснительная записка	 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Описание местоположения объекта капитального строительства, характеристики участка.
Описание внешнего облика объекта его пространственной, планировочной и функциональной организации.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255, находится в северной 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.

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



Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата
				<i>Степ</i>		

9-2026

Лист
3

Фрагмент плана кадастрового квартала

Земельный участок 61:46:0010601:6195
Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255

Для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства

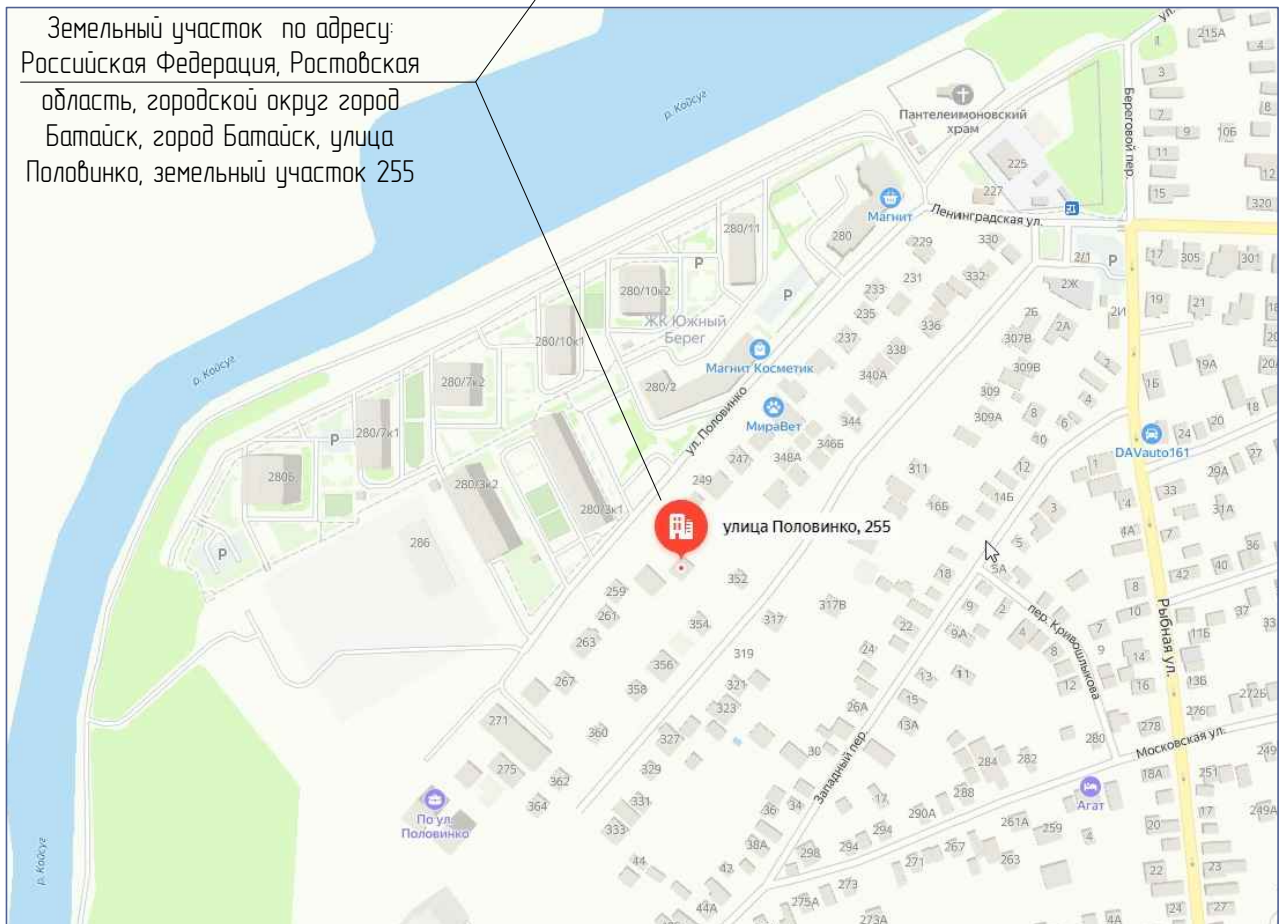
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0010601:6195
Кадастровый квартал:	61:46:0010601
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255
Площадь уточненная:	1 391 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 602 071,67 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.09.2024
дата применения:	05.09.2024

Кадастровый номер – 61:46:0010601:6195
 Площадь земельного участка – 1391 кв.м

Ситуационный план

Земельный участок по адресу:
 Российская Федерация, Ростовская
 область, городской округ город
 Батайск, город Батайск, улица
 Половинко, земельный участок 255



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата
				<i>Степ</i>		9-2026

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010601:6195

Площадь земельного участка составляет 1391 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка по документу – “Для эксплуатации индивидуального жилого дома, Для индивидуальной жилой застройки, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства”.

Земельный участок ограничен:

- с севера – благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территорией вдоль ул. Половинко;
- с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:440 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, д. 251, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:886 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, 257, разрешенное использование: объекты индивидуального жилищного строительства, торговые павильоны;
- с юга – благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территорией.

Существующее окружение участка формируется одно-двухэтажной застройкой с жилой и общественной функциями и многоэтажными жилыми домами.

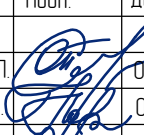


Проектируемый магазин представляет собой прямоугольное в плане, одноэтажное здание. Конструктивная схема – продольные и поперечные несущие стены.

Здание с несущими и ограждающими конструкциями из искусственных каменных материалов, бетона, железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов. В покрытиях зданий допустимо применить незащищенные стальные конструкции.

Проектируемый объект относится к II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С1, класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1.

Существующие жилые дома на смежных участках ориентировочно относятся к III степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С1, класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 согласно п. 4. “Общие требования пожарной безопасности” свода правил СП 4.13130.2013 “Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям”.

Взам. инв. №						
	9-2026					
Подпись и дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка “Магазины” (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:6195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255.					
	Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			03.26
	Архитектор		Горохова Н.А.			03.26
Пояснительная записка						 Общество с ограниченной ответственностью “Архитектурно-планировочное бюро” города Батайска

Согласно п. 4.5 –Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I – IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1.

Противопожарный разрыв – 10м-20%= 8 м.

Основные входы в здание расположены со стороны ул. Половинко, с северной стороны здания.

В данном проектном предложении учтены требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

Материал стен– Кирпич керамический облицовочный Тербунский гончар Долomit макко одинарный

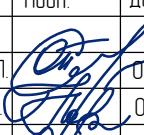

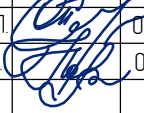
Парапет – композитные панели цвет: RAL 7005 (Мышино-серый)

Оконные и оконно-дверные блоки цвет профиля : RAL 7024 Серый графит

Проектируемый объект-общественного назначения (магазин), предусматривает благоустройство прилегающей территории для его обслуживания по функциональному назначению:

- Устройство транспортных и пешеходных связей (подъезды и подходы, согласно представленного топографического плана земельного участка, вдоль улицы Половинко).
- Озеленение– проектное предложение предусмотрено устройство газонов и цветников на прилегающей территории.
- Водоотведение– на участке предусмотрены мероприятия по сбору и отведению сточных вод с использованием систем водоотводных лотков и дренажных колодцев, соединяющихся с городскими дренажными системами (ж/д водоотводная лотковая система не менее 50–70 см, со смотровыми контрольными пространствами для прочистки грунтовых отложений), а так же искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения.
- Предусмотрена площадка для сбора и хранения ТБО (твердых бытовых отходов)
- Согласно части 10 статьи 23 ПЗЗ г. Батайска ,к погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м. на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс.кв. м. общей площади объектов.

Площадь объекта 550,5 м2–1 место на погрузо-разгрузочных площадках– 60 кв.м.

Взам. инв. №							9–2026			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255.			
Подпись и дата	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	6	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			03.26	Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	
	Архитектор		Горохова Н.А.			03.26				

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255, полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- 30ЧИТ61:00-6.1282-Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6).
- 30ЧИТ61:00-6.1280-Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3).
- 30ЧИТ61:00-6.1619- Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный". Зона охраны искусственных объектов
- 30ЧИТ61:00-6.1630- Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный". Зона охраны искусственных объектов
- 30ЧИТ61:00-6.1373- Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуз (г. Батайск); р. Койсуз (г. Батайск)

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)

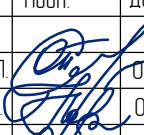
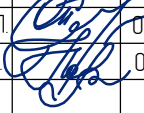

Ограничение:

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории- *проектируемый объект, одноэтажный, находится в существующей зоне застройки 1-2 этажными жилыми домами и общественными зданиями и многоэтажными жилыми домами, и не превышает высоту сложившейся застройки.*

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)

Ограничение

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц- *проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.*

Взам. инв. №							9-2026			
	Подпись и дата							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.		
Инв. № подл.		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
	Нач. отдела	Семеренко О.П.				03.26	П		8	
	Архитектор	Горохова Н.А.				03.26				
	Пояснительная записка							 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Технико-экономические показатели планировочной организации земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255

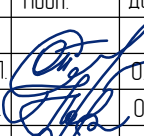
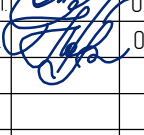

№№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1.1	Площадь участка	га	1,391
1.2	Площадь застройки	кв.м	650
1.3	Процент застройки	%	47

11). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255, для условно разрешенного вида использования "Магазины" (4.4),

Предельные параметры земельного участка:

- 1.1 Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- 1.2 Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- 1.3 Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.–не подлежит установлению;
- 1.4 Максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.–не подлежит установлению;
1. Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:
 - 2.1 От красной линии улицы, м. – не подлежит установлению;
 - 2.2 От красной линии проезда, м. – не подлежит установлению;
 - 2.3 От границы соседнего земельного участка, м. – не подлежит установлению;
 - 2.4 Расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.– не подлежит установлению;
2. Предельная высота здания, строения, сооружения:
 - 3.1 Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), м.– не подлежит установлению;
 3. Максимальный процент застройки – 70%
 4. Минимальный процент застройки – 30%
 5. Иные предельные параметры:
 - 6.1 Максимальная этажность – не подлежит установлению;
 - 6.2 Максимальная высота ограждения земельного участка, м – не подлежит установлению;

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

						9-2026		
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255.		
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Семеренко О.П.			03.26	п	11	
Архитектор		Горохова Н.А.			03.26			
Пояснительная записка						 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения гостевых парковочных мест на прилегающей территории к земельному участку.
2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» минимальный процент застройки земельного участка на котором расположен магазин должно быть не менее 30%, максимальный процент застройки земельного участка на котором расположен магазин должно быть не более 70%.
Проектом предусмотрен перевод земельного участка, процент застройки 47%, что соответствует требованиям «ПЗЗ г. Батайск».
3. Участок имеет возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, согласно письмам о возможности подключения (ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону», АО «Донэнерго», АО «Ростовводоканал»).

Вывод: на рассматриваемом участке возможно размещение испрашиваемого объекта

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок находится на землях населенных пунктов.
2. Участок попадает в границы зоны с особыми условиями использования территории: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6).
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3).
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».
Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуз (г. Батайск); р. Койсуз (г. Батайск)

Расположение объекта на данном земельном участке допустимо, так как:

- проектируемый объект, одноэтажный, находится в существующей зоне застройки 1-2 этажными жилыми домами и общественными зданиями и многоэтажными жилыми домами и не превышает высоту сложившейся застройки.
- проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.
- в целях обеспечения инженерной защиты объектов от подтопления, затопления предусмотрена разработка проектной документация на стадии проектирования.

3. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм.

Вывод: на земельном участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение испрашиваемого объекта.

Взам. инв. №							9-2026			
	Подпись и дата							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.		
Инв. № подл.		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист
							п		12	
	Нач. отдела	Семеренко О.П.				03.26	Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-планировочное бюро» города Батайска	
	Архитектор	Горохова Н.А.				03.26				

Обоснование схем транспортных коммуникаций

Земельный участок расположен в существующей застроенной части г. Батайска.

В районе сеть автодорог с твердым асфальтовым покрытием. Разветвленная сеть городского транспорта, остановка общественного транспорта.

Земельный участок имеет въезд и выезд со стороны ул. Половинко.

Благоустройство прилегающей территории к земельному участку и присоединение (примыкание) к автомобильной дороге общего пользования местного значения, согласовано УЖКХ

Администрации г.Батайска .

Схема расположения технических средств организации дорожного движения, согласовано УЖКХ Администрации г.Батайска и ОМВД России по городу Батайску .

Разрыв от открытой автостоянки до объектов застройки (фасады жилых домов и торцы с окнами) согласно таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет более 10.00м.

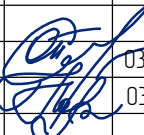


Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Магазином считается стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям. В связи с активной застройкой района в границах которого расположен предполагаемый к застройке земельный участок, а также высоким транспортным трафиком, размещение магазина положительно повлияет на развитие микрорайона в целом. В данном квартале расположена преимущественно застройка индивидуальными жилыми и многоэтажными жилыми домами в следствии чего появилась необходимость в размещении магазина. Таким образом открытие вышеуказанного объекта на рассматриваемом земельном участке улучшит инфраструктуру данного жилого квартала. Согласно ПЗЗ г.Батайска зона Ж.2, в которой расположен земельный участок, установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

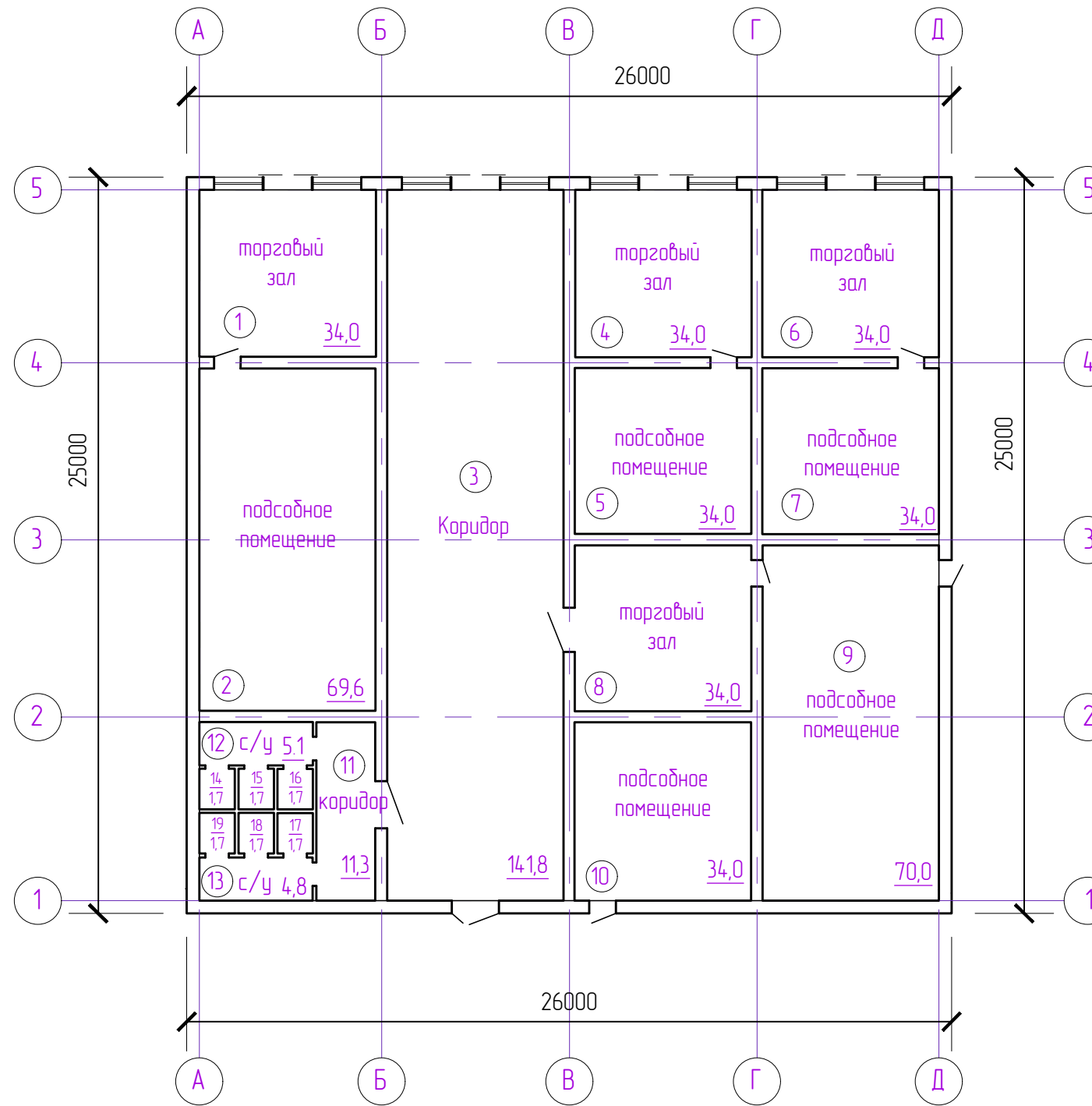
Вывод: размещение на рассматриваемом участке магазина не окажет негативного влияния на среду обитания для жителей близлежащих жилых домов.

Вывод:

Целесообразно, возможно и допустимо предоставить разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Для эксплуатации жилого дома", на вид "Магазины" (4.4).

Взам. инв. №							9-2026			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинко, земельный участок 255.			
Подпись и дата	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	13	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			03.26	Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	
	Архитектор		Горохова Н.А.			03.26				

План этажа (М 1:200)



Примечание.


1. Размеры и площади помещений, а также планировку помещений, уточнить на стадии проектирования.
2. Спецификация помещений приведена на листе 15 данного проекта

						9-2026			
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	14	
Начальник ОП Семеренко О.П. 03.26 Архитектор Горохова Н.А. 03.26						План этажа (М 1:200)		<p>Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска</p>	

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

Спецификация помещений:

Номер помещения	Наименование	Площадь, м2
1	Торговый зал	34,0
2	Подсобное помещение	69,6
3	Коридор	14,18
4	Торговый зал	34,0
5	Подсобное помещение	34,0
6	Торговый зал	34,0
7	Подсобное помещение	34,0
8	Торговый зал	34,0
9	Подсобное помещение	70,0
10	Подсобное помещение	34,0
11	Коридор	11,3
12	Санузел	5,1
13	Санузел	4,8
14	Санузел	1,7
15	Санузел	1,7
16	Санузел	1,7
17	Санузел	1,7
18	Санузел	1,7
19	Санузел	1,7
	Общая площадь помещений	550,8

Инв. № подл.						9-2026	Лист
							15
Взам инв. №							
Подпись и дата							
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства, в том числе площадь застройки, общая площадь, строительный объем (в том числе подземной части), количество этажей (в том числе подземных)

№	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Этажность	этаж	1
2	Количество этажей	шт	1
3	Высота здания	м	5,70
4	Общая площадь здания	кв.м	606,2
5	Общая площадь помещений	кв.м	550,8
6	Строительный объем	куб.м	3705
7	в том числе надземной части	куб.м	3705
8	подземной части	куб.м	-
9	Площадь застройки	кв.м	650,0
10	Расчетная площадь	кв.м	397,7

Расчетная площадь здания — это сумма площадей входящих в него помещений, за исключением некоторых из них:

коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц и пандусов; лифтовых шахт;

помещений и пространств, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.


Общая площадь помещений составляет 550,8 м², исключаем площадь :

- Помещение №3 коридор площадью 141,8 м²;
- Помещение №11 коридор площадью 11,3 м²

$$550,8 - 141,8 - 11,3 = 397,7 \text{ м}^2$$

Примечание.

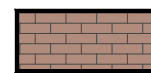
Технико-экономические показатели приведены примерные, фактические показатели могут отличаться. Уточнить технико-экономических показателей на стадии проектирования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №					9-2026	Лист 16
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.		
								

ГЛАВНЫЙ ФАСАД А-Д



Условные обозначения:



— Материал фасадов- Кирпич керамический облицовочный Тердунский гончар
Доломит мокко одинарный



— Паралет - композитные панели цвет: RAL 7005 (Мышино-серый)

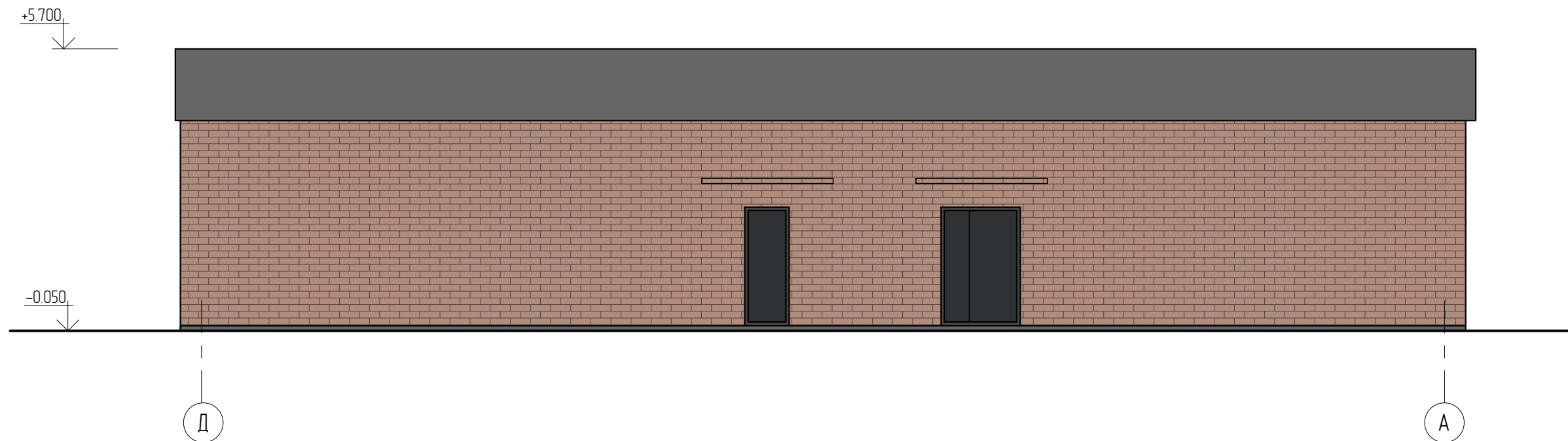


— Оконные и оконно-дверные блоки цвет профиля : RAL 7024 Серый графит

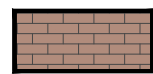
Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

									9-2026			
Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.												
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов	
						Начальник ОП	Семеренко О.П.		03.26	П	17	
						Архитектор	Горохова Н.А.		03.26			
Фасад А-Д										Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

ФАСАД Д-А



Условные обозначения:



— Материал фасадов- Кирпич керамический облицовочный Тербунский зончар
Доломит макко одинарный



— Паралет - композитные панели цвет: RAL 7005 (Мышино-серый)

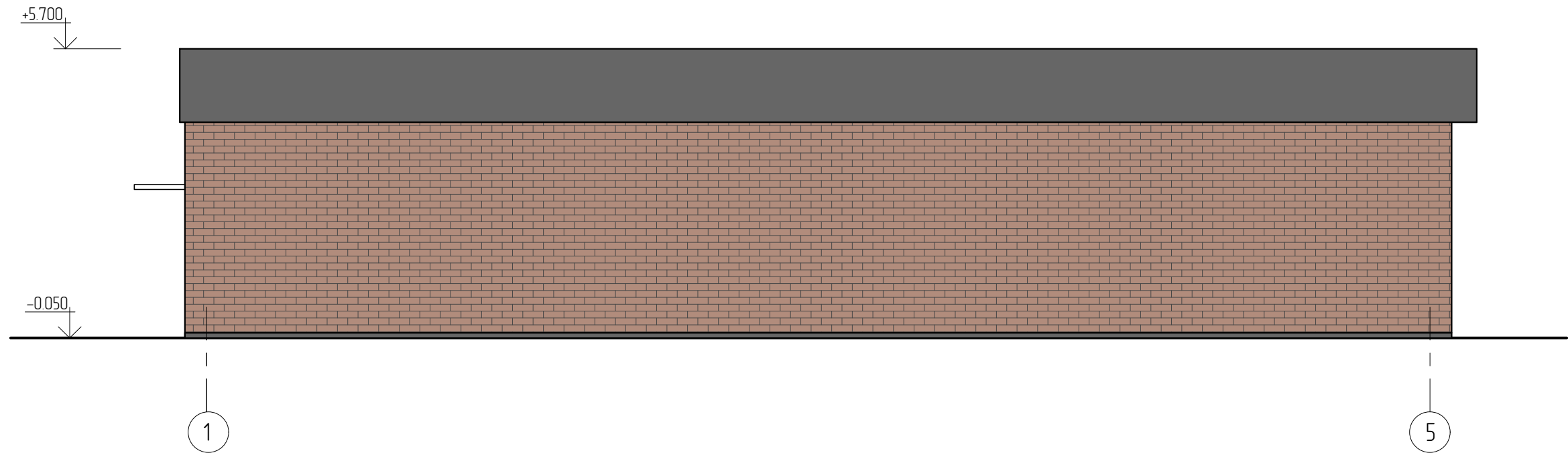


— Дверные блоки цвет профиля : RAL 7024 Серый графит

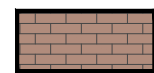
										9-2026		
Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.												
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов	
						Начальник ОП	Семеренко О.П.		03.26	П	18	
						Архитектор	Горохова Н.А.		03.26			
Фасад Д-А										 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

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

ФАСАД 1-5



Условные обозначения:



— Материал фасадов- Кирпич керамический облицовочный Тербунский зончар

Доломит макко одинарный



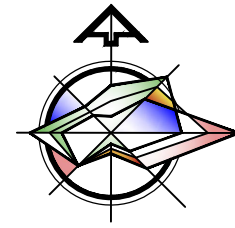
— Паралет – композитные панели цвет: RAL 7005 (Мышино-серый)

										9-2026		
Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.												
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов	
						Начальник ОП	Семеренко О.П.		03.26	П	19	
						Архитектор	Горохова Н.А.		03.26			
Фасад 1-5										<p>Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска</p>		

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







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

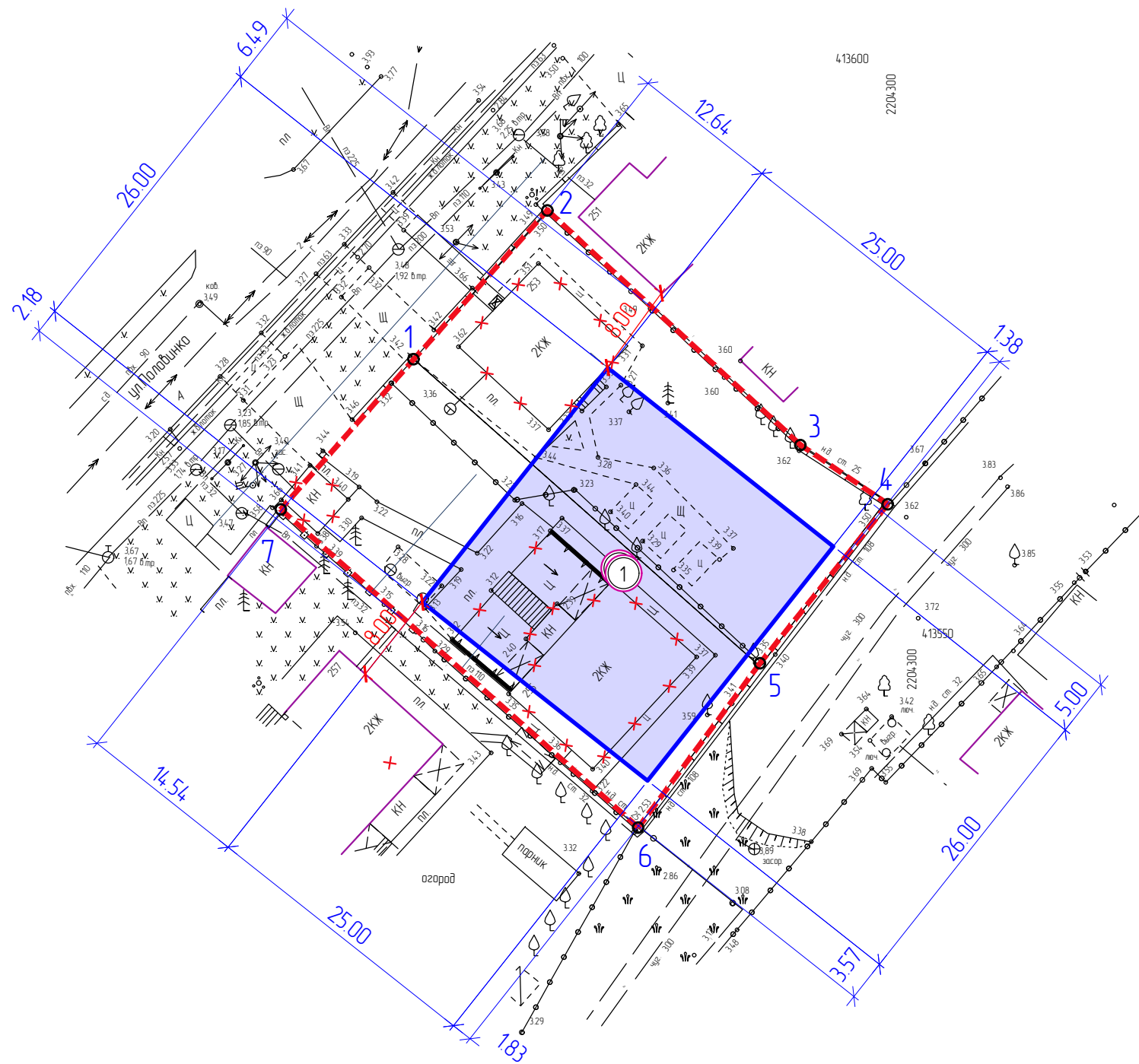
Сведения о характерных точках
границы земельного участка



Номера точек	X - координаты	Y - координаты
1	2	3
1	413177.98	2204604.01
2	413196.12	2204600.62
3	413190.56	2204565.64
4	413170.94	2204570.27
1	413177.98	2204604.01

Условные обозначения

-  — Проектируемое здание
-  — Граница земельного участка
-  — Граница соседних строений (индивидуальные жилые дома)
-  — Характерные точки границ земельного участка
-  — Порядковый номер строений
-  — Строения подлежащие сносу




Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 согласно п. 4. "Общие требования пожарной безопасности" свода правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям". Согласно п. 4.5 - Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I - IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. Противопожарный разрыв - 10м-20%= 8 м.

Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка выданном ИП Метелица, в июле 2024 года, внесен ИСОГД города Батайска 05.07.2024.

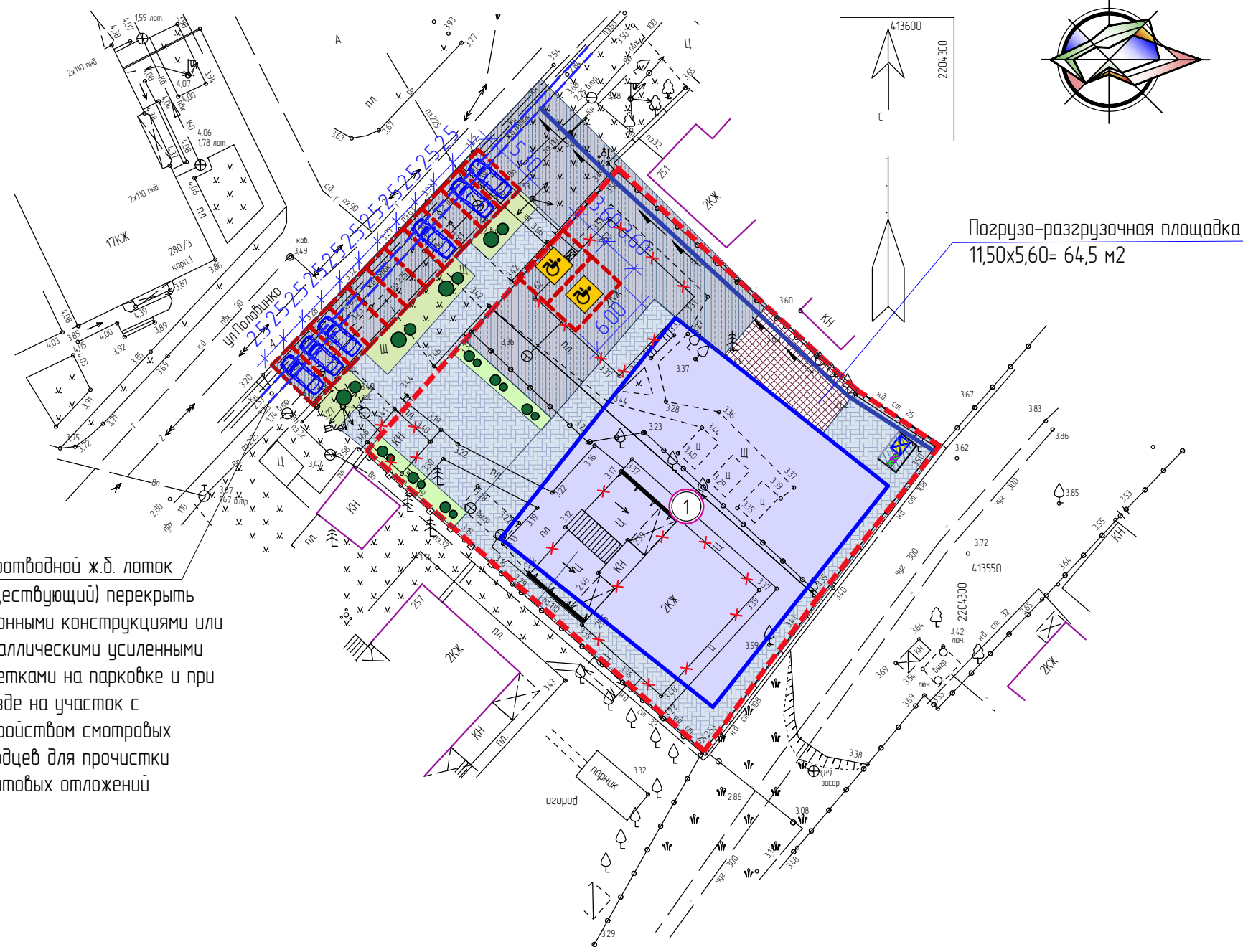
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.10.2024г. (земельный участок, площадью 1391 кв.м)

					9-2026			
					Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	21	
					Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
					Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1500)			
					 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			

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

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)

Условные обозначения



- Граница земельного участка
- Граница соседних строений
- Порядковый номер строений
- Проектируемое здание
- Проектируемое покрытие
- Асфальтобетон (проектируемый)
- Погрузо-разгрузочная площадка
- Проектируемое озеленение
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на прилегающей территории)
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля МГН (на территории земельного участка)
- Водоотводной лоток высотой не менее 150 мм перекрытый решеткой (проектируемый)
- Проектируемый уклон водоотводного лотка и благоустраиваемой территории
- Водоотводная лотковая система (существующая)
- Площадка для мобильных мусорных контейнеров (для сбора и временного хранения ТБО)
- Строения подлежащие сносу

Водоотводной ж.д. лоток (существующий) перекрыть бетонными конструкциями или металлическими усиленными решетками на парковке и при въезде на участок с устройством смотровых колодцев для прочистки грунтовых отложений

Примечание.

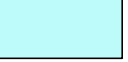



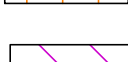

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка выполненном ИП Метелица, в июле 2024 года, внесен ИСОГД города Батайска 05.07.2024.
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.10.2024г.
3. Благоустройство прилегающей территории к земельному участку с организацией парковочных мест для временного пребывания автомобилей и присоединение (примыкание) к автомобильной дороге общего пользования местного значения, согласовано УЖКХ Администрации г.Батайска
4. Разрыв от открытой автостоянки до объектов застройки (фасады жилых домов и торцы с окнами) согласно таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет 10.00 м

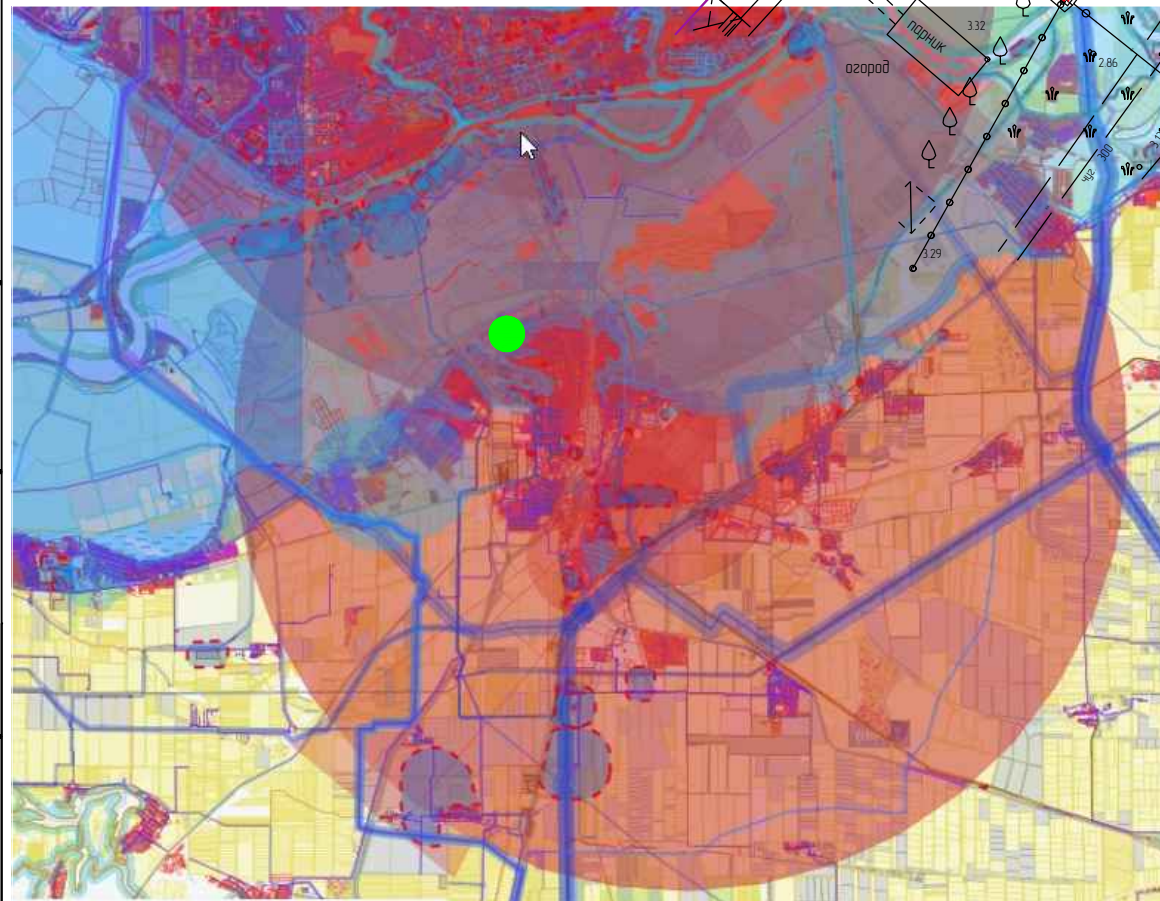
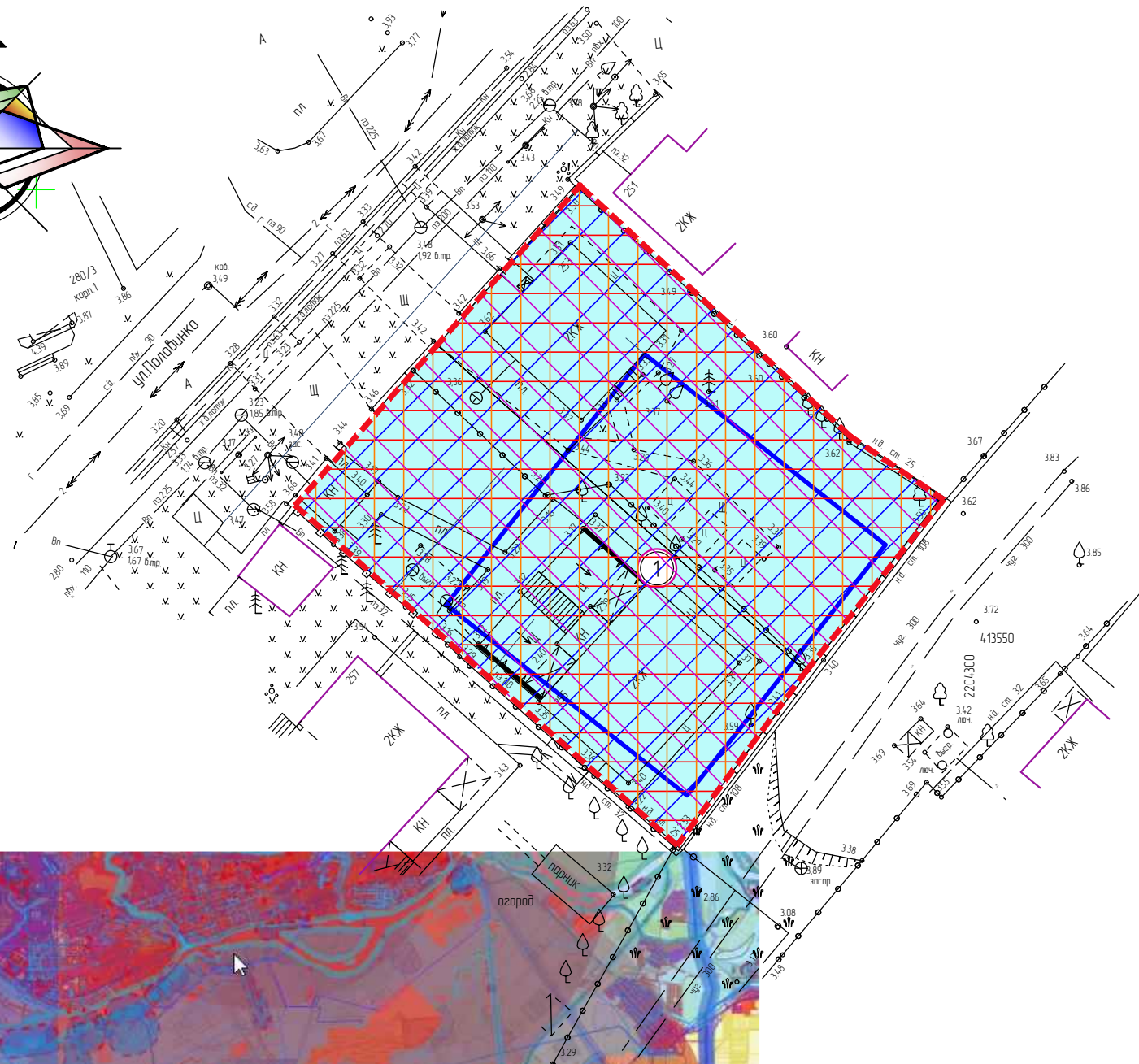
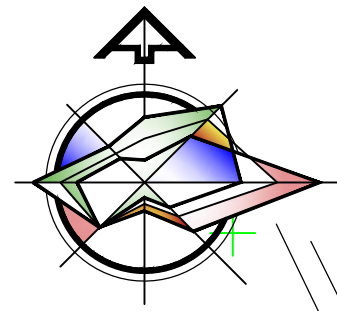
					9-2026			
					Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	22	
					Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
Начальник ОП	Семеренко О.П.				03.26			
Архитектор	Горохова Н.А.				03.26			
					Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)			
					Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			

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

Схема планировочной организации земельного участка с указаниями зон с особыми условиями использования территории

Условные обозначения:

-  — Границы зон затопления, подтопления. Участок 125, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуз (г. Батайск); р. Койсуз (г. Батайск)
-  — Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"
-  — Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный".
-  — Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
-  — Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)
-  — Проектируемое здание




В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод. На стадии проектирования объекта капитального строительства, в целях обеспечения инженерной защиты объектов от затопления, подтопления необходимо разработать проектную документацию, где должны быть предусмотрены порядок и сроки выполнения инженерных работ.

Согласно СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления, для защиты территорий от подтопления следует применять:

- дренажные системы;
- противодиффузионные экраны и завесы, проектируемые в соответствии с СП 23.13330;
- вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения;
- прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования;
- регулирование уровня режима водных объектов;
- посадку деревьев с поверхностной корневой системой;

В данном проектом предложении на участке предусмотрены мероприятия по сбору и отведению сточных вод с использованием систем водоотводных лотков и дренажных колодцев, соединяющихся с городскими дренажными системами, а так же искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения.

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

						9-2026			
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), для земельного участка с кадастровым номером 6146-00106016195 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Половинка, земельный участок 255.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ПП	23	
Архитектор	Горохова Н.А.				03.26	Схема планировочной организации земельного участка с указаниями зон с особыми условиями использования территории	 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		