



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: arbrprojekt@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), "Бытовое обслуживание" (3.3), для земельного участка с
кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу:
Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д
34/261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки
индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"

Заказчик: Гивоев Кирилл Львович

Проектная документация

111-2025

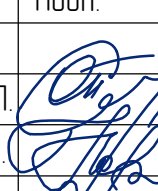
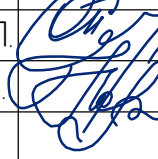

Директор
ООО "Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

_____ А.И.Борисов

2025 г.

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

	Содержание	Страницы
	Пояснительная записка	1-11
	План этажа	12
	Спецификация помещений	13
	Технико-экономические показатели	14
	Главный фасад 6-1	15
	Фасад 1-6	16
	Фасад А-В, Фасад В-А	17
	Схема расположения объекта капитального строительства на земельном участке	18
	Схема планировочной организации земельного участка	19
	Схема планировочной организации земельного участка с указаниями зон с особыми условиями использования территории	20
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk.rosreestr.ru)	12
	Ситуационный план	22
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	23

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	111-2025					
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
			Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"					
			Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка					
			Нач. отдела		Семеренко О.П.			10.25
			Архитектор		Горохова Н.А.			10.25
			Пояснительная записка					
						 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Пояснительная записка

Общие данные.

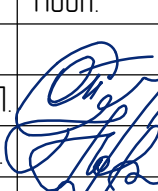

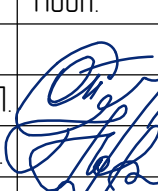
Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазины" (4.4), "Бытовое обслуживание" (3.3), для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), разработано для Гивоева Кирилла Львовича на основании:

- Договора 111-2025 от 17.10.2025;
- 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 I 2-02-1 00-202-4 I 0187 от 18.09.2024

предоставленных заказчиком документов:

- Топографический план земельного участка, выполненный ООО БТИ г.Батайска, внесен в ИСОГД города Батайска 02.04.2024.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.08.2024г. (земельный участок, площадью 674 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
- Письмо ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону" о возможности присоединения к газораспределительной сети объекта капитального строительства №07-16/165 от 13.02.2026.
- Письмо АО "Донэнерго" о возможности присоединения энергопринимающих устройств №221 от 16.02.2026.
- Письмо АО "Ростовводоканал" о возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения №11741 от 18.02.2026.

Описание внешнего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации, местоположение и характеристика участка. Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261, 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).

Взам. инв. №							111-2025			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"			
Подпись и дата	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	2	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			10.25	Пояснительная записка	 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		
	Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				

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 61:46:0010601:446,
- Площадь земельного участка составляет 674 кв. м.
- Вид разрешенного использования земельного участка по документу – “Для эксплуатации жилого дома”.

Земельный участок ограничен:

- с севера – благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территорией вдоль ул. 50 лет Октября;
- с востока – благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территорией вдоль ул. Рыбная;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:678 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 263, разрешенное использование: Земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:459 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Рыбная, дом 34-а, разрешенное использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома.


Существующее окружение участка формируется одно-двухэтажной застройкой с жилой и общественной функциями. Проектируемый объект представляет собой прямоугольное в плане, одноэтажное здание. Конструктивная схема – металлический каркас, обшит сэндвич-панелями. Основные входы в здание расположены со стороны ул. 50 лет Октября, с северной стороны здания.

Проектируемый объект относится к IIIa степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С1, класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1, Ф 3.5.

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

- Материал фасадов – сэндвич-панели цвет: RAL 7036 Серая платина
- Парапет – композитные панели цвет: RAL 8025 бледно-коричневый
- Оконные и оконно-дверные блоки цвет профиля : RAL 7024 Серый графит
- Декоративное оформление входной группы – фиброцементный сайдинг под дерево Фиброборд цвет: RAL 8028 Коричневый

На территории общественных пространств города Батайска используются основные элементы благоустройства: твердые виды покрытий, элементы сопряжения поверхностей, озеленение, скамьи, урны и малые контейнеры для мусора, уличное техническое оборудование, осветительное оборудование, архитектурно-декоративное освещение, носители информации, элементы защиты участков озеленения (металлические ограждения, специальные виды покрытий и т.п.).

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	111-2025			
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							п	3	
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		
Нач. отдела				Семеренко О.П.	10.25				
Архитектор				Горохова Н.А.	10.25				

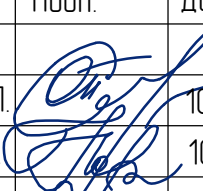


Проектируемый объект-общественного назначения (магазин, бытовое обслуживание), предусматривает благоустройство прилегающей территории для его обслуживания по функциональному назначению:

- Устройство транспортных и пешеходных связей (подъезды и подходы, согласно представленного топографического плана земельного участка, вдоль улицы 50 лет Октября, не затрагивают озелененные территории).
- Озеленение- проектным предложением не предусмотрена самовольная посадка и вырубка деревьев, кустарников, уничтожение 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/б 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) объем контейнеров 1,1 м³
- 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 281,8 м²-1 место на погрузо-разгрузочных площадках- 60 кв.м.

Расчёт машиномест

Согласно п.1 ст.2 "Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области (далее - Нормативы) стоянка автомобилей временного хранения -открытая площадка или объект капитального строительства (часть объекта), предназначенные для организованной парковки транспортных средств посетителей и (или) работников объектов различного функционального нежилого назначения;

Взам.инв. №							111-2025			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малозэтажными жилыми домами"			
Подпись и дата	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	4	
Инв. № подл.	Нач.отдела		Семеренко О.П.			10.25	Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	
	Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				

Согласно таблице 22.8 Нормативов, предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками автомобилей временного хранения для объектов нежилой застройки:

- Бытовое обслуживание (Код вида разрешённого использования – 3.3)

(Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.)– 1 машино-место на 1 рабочее место приемщика.

- Магазины (Код вида разрешённого использования – 4.4)

Для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы торговая площадь которых составляет до 5000м², установлен показатель –1 м/м на 60м² расчетной площади).

Здание предполагается возвести одноэтажным, прямоугольным в плане, для нормы расчета стоянок автомобилей, принимается расчетная площадь здания, принимаем расчетную площадь магазина – 48,9 кв.м .

Расчёт машино-мест для магазина: $48,9 : 60 = 0,82$ – принимаем 1 машино-место.

Расчёт машино-мест для бытового обслуживания: Расчетное количество сотрудников–2 человека .

$2 : 1 = 2$, принимаем 2 машино-места.

Согласно п. 5.2.1 "СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001", на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа, до 100 включительно 5%, но не менее одного места;

- 1) $4 \times 10\% = 0.4$ м/м
- 2) $4 \times 5\% = 0.2$, принимаем 1м/м.

Расчетом принято 3 м/м, из них (10%=1 м/м) для людей с инвалидностью, в том числе включая число специализированных машино-мест (5%=1 м/м)– Итого 1м/м для МГН.

Схемой планировочной организации предлагается разместить 3 парковочных машино-мест на территории земельного участка, в том числе 1 специализированное машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках для временного пребывания автомобилей на территории земельного участка.

Итого 3 машино-мест

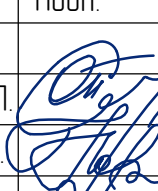

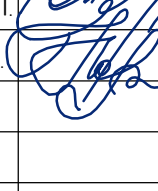
Разрыв от открытой автостоянки до объектов застройки (фасады жилых домов и торцы с окнами) согласно таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет более 10.00м.

Согласно п.5.2.4 "СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001".

Габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0 х 3,6 м, в случае расположения парковочного места вдоль проезжей части его длина должна составлять 6,8 м.

ГОСТ 33062-2014 устанавливает размеры парковочных мест для легкового автомобиля:

при продольной парковке — 2,50 м X 6,00 м; Параллельная парковка — ширина машино-места для всех видов транспортных средств, кроме автобусов, не зависит от способа парковки, но длина увеличивается из-за особенностей траектории заезда. Минимальная площадь — 17 м².

Взам. инв. №							111-2025			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж2 "Зоне застройки индивидуальными и малозэтажными жилыми домами"			
Подпись и дата	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	5	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			10.25		 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		
	Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				
Пояснительная записка										

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/261 полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ61:00-6.1282-Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6).
- ЗОУИТ61:00-6.1280-Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3).
- ЗОУИТ61:00-6.1619- Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный". Зона охраны искусственных объектов
- ЗОУИТ61:00-6.1630- Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный". Зона охраны искусственных объектов
- - ЗОУИТ61:00-6.1373- 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 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.*

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	111-2025	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"		
							Изм.	Колич.	Лист
Нач. отдела				Семеренко О.П.	10.25	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	П	6	
Архитектор				Горохова Н.А.	10.25				
Пояснительная записка						 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			

Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (з. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуз (з. Батайск); р. Койсуз (з. Батайск)

Строительство в зонах затопления и подтопления регулируется статьёй 67.1 Водного кодекса РФ. Она предусматривает, что возводить капитальные объекты можно, но только при обеспечении инженерной защиты

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 подтопления, затопления 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;
- противофильтрационные 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 проектном 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.

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону

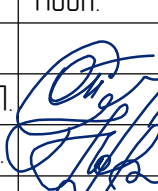


"Северный"

Согласно данным геоинформационного портала ограничений нет.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации

Ростов-на-Дону "Северный"

В соответствии с пп. 6) п. 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц – *проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.*

Взам. инв. №							111-2025			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, з Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"			
Подпись и дата	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	7	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			10.25	Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	
	Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				

Согласно Ст. 18. Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утвержденных решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43 с изменениями внесенными Решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, Зоны с особыми условиями использования территории, отображенные на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск».

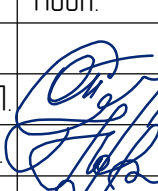

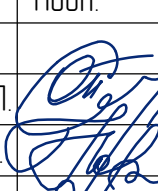
1. Виды зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам:

- охранные зоны объектов культурного наследия;
- охранные зоны особо охраняемых природных территорий;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- водоохранные зоны;
- прибрежные защитные полосы;
- зоны затопления;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- приаэродромная территория;
- охранный зона государственной геодезической сети;
- зона падения отделяемых частей ракет.
- иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.


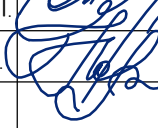
3. Границы указанных в части 2 зон с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии данными государственного кадастра недвижимости, а при отсутствии таковых – в соответствии с нормативными актами об установлении границ таких зон.

4. Режим использования территории в пределах данных зон устанавливается соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск».

Взам. инв. №							111-2025			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"			
Подпись и дата	Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								П	8	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			10.25	Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	
	Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/261, для условно разрешенного вида использования "Магазины" (4.4), "Бытовое обслуживание" (3.3)

1. 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;
2. 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;
3. Предельная высота здания, строения, сооружения:
 - 3.1 Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), м.– не подлежит установлению;
4. Максимальный процент застройки – 70%
5. Минимальный процент застройки – для вида 3.3–не подлежит установлению; для вида 4.4–30%
6. Иные предельные параметры:
 - 6.1 Максимальная этажность – не подлежит установлению;
 - 6.2 Максимальная высота ограждения земельного участка, м – для вида 3.3–2м. для вида 4.4–не подлежит установлению;

Взам. инв. №							111-2025			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146:0010601:446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"			
Подпись и дата	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	9	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			10.25		 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		
	Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				
Пояснительная записка										

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения гостевых парковочных мест на территории земельного участка.
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 39%, что соответствует требованиям «ПЗЗ г. Батайск».
3. Участок имеет возможность инженерного обеспечения всеми необходимыми коммуникациями, что подтверждается письмами ресурсоснабжающих организаций

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

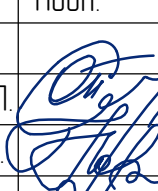
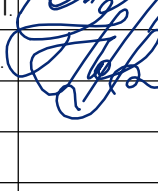

1. Участок находится на землях населенных пунктов.
2. Участок попадает в границы зоны с особыми условиями использования территории: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6).
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3).
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный". Зона охраны искусственных объектов
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный". Зона охраны искусственных объектов
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,

- проектируемый объект, одноэтажный, находится в существующей зоне застройки 1-2 этажными жилыми домами и общественными зданиями 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 документации 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.

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	111-2025	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"		
							Изм.	Колич.	Лист
Нач.отдела		Семеренко О.П.			10.25	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	п	10	
Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				
Пояснительная записка						 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			

Обоснование схем транспортных коммуникаций

Земельный участок расположен в существующей застроенной части з. 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. 50 лет Октября.

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

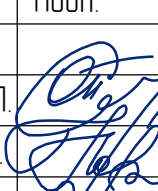

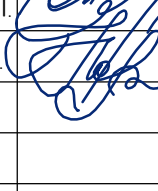
Разрыв от открытой автостоянки до объектов застройки (фасады жилых домов и торцы с окнами) согласно таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет более 10.00м.

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

Магазином считается стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям. Объект бытового обслуживания – это капитальное строение, предназначенное для оказания услуг населению, а так же приемные пункты, обеспечивающие удовлетворение индивидуальных потребностей. Согласно градостроительного зонирования, они относятся к объектам социально-бытового назначения, размещаемых в жилых, общественно-деловых зонах, а так же в составе коммунальных объектов. В связи с активной застройкой района в границах которого расположен предполагаемый к застройке земельный участок, а также высоким транспортным трафиком, размещение магазина и объекта бытового обслуживания положительно повлияет на развитие микрорайона в целом. В данном квартале расположена преимущественно застройка индивидуальными жилыми домами в следствии чего появилась необходимость в размещении магазина и объекта бытового обслуживания. Таким образом открытие вышеуказанных объектов на рассматриваемом земельном участке улучшит инфраструктуру данного жилого квартала. Согласно ПЗЗ з.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 и объекта бытового обслуживания 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: Ростовская область, з Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261, 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), "Бытовое обслуживание" (3.3).

Взам. инв. №							111-2025			
							Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, з Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"			
Подпись и дата	Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								п	11	
Инв. № подл.	Нач. отдела		Семеренко О.П.			10.25	Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	
	Архитектор		Горохова Н.А.			10.25				

Спецификация помещений:

Номер помещения	Наименование	Площадь, м2
1	Комната приемщика	9,5
2	Подсобное помещение	38,9
3	Санузел	1,9
4	Подсобное помещение	1,9
5	Мастерская для ремонта и технических процессов.	47,5
6	Помещение бытового обслуживания (клиентская зона ПВЗ)	28,3
7	Подсобное помещение	18,7
8	Санузел	1,9
9	Подсобное помещение	1,9
10	Подсобное помещение (складская зона ПВЗ)	47,5
	Итого по помещениям бытового обслуживания:	198,0
11	Магазин	28,3
12	Подсобное помещение	18,7
13	Санузел	1,9
	Итого по помещениям магазина:	48,9
	Общая площадь помещений	246,9

Инв. № подл.						111-2025	Лист
							13
Подпись и дата							
Взам.инв. №							
	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	5,50
4	Общая площадь здания	кв.м	255,6
5	Общая площадь помещений	кв.м	246,9
6	Строительный объем	куб.м	1451
7	в том числе надземной части	куб.м	1451
8	подземной части	куб.м	-
9	Площадь застройки	кв.м	263,9

Технико-экономические показатели планировочной организации земельного участка по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261





№№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1.1	Площадь участка	га	0,674
1.2	Площадь застройки	кв.м	263,9
1.3	Процент застройки	%	39




Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №	<p>Примечание. Технико-экономические показатели приведены примерные, фактические показатели могут отличаться. Уточнить технико-экономических показателей на стадии проектирования.</p>						Лист
									14
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	111-2025			

ГЛАВНЫЙ ФАСАД 6-1



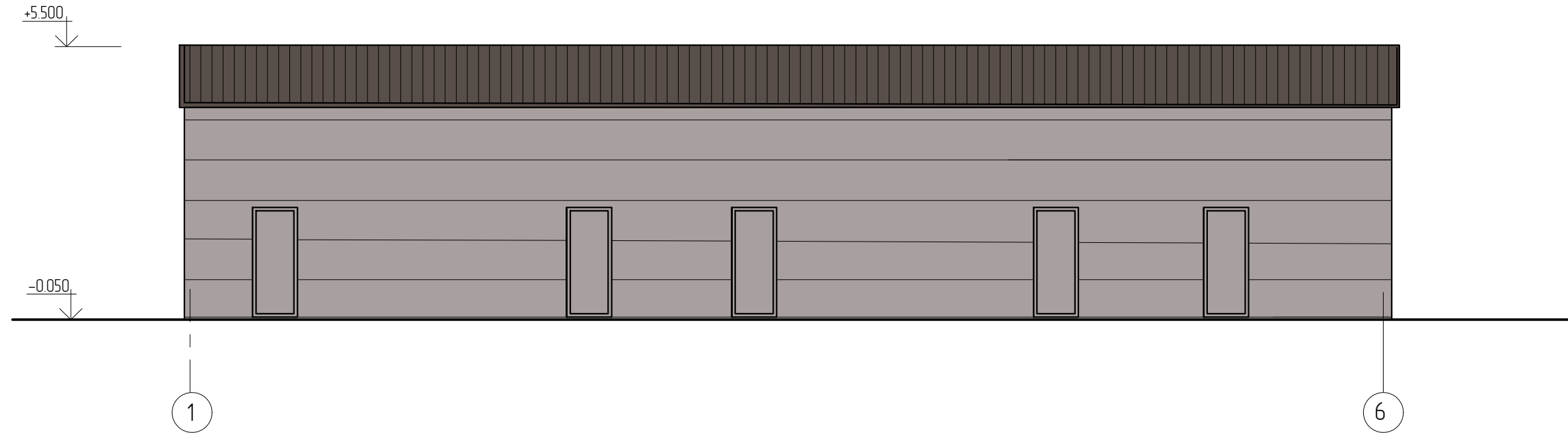
Условные обозначения:

-  — Материал фасадов- сэндвич-панели цвет: RAL 7036 Серая платина
-  — Паралет – композитные панели цвет: RAL 8025 бледно-коричневый
-  — Оконные и оконно-дверные блоки цвет профиля : RAL 7024 Серый графит
-  — Декоративное оформление входной группы- фиброцементный сайдинг под дерево Фиброборд цвет: RAL 8028 Коричневый

						111-2025					
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов		
							П	15			
Начальник ОП Семеренко О.П. Архитектор Горохова Н.А.						 		 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			
						Фасад 6-1					

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

ФАСАД 1-6



Условные обозначения:

- Материал фасадов- сэндвич-панели цвет: RAL 7036 Серая платина
- Паралет – композитные панели цвет: RAL 8025 бледно-коричневый
- дверные блоки цвет профиля : RAL 7036 Серая платина

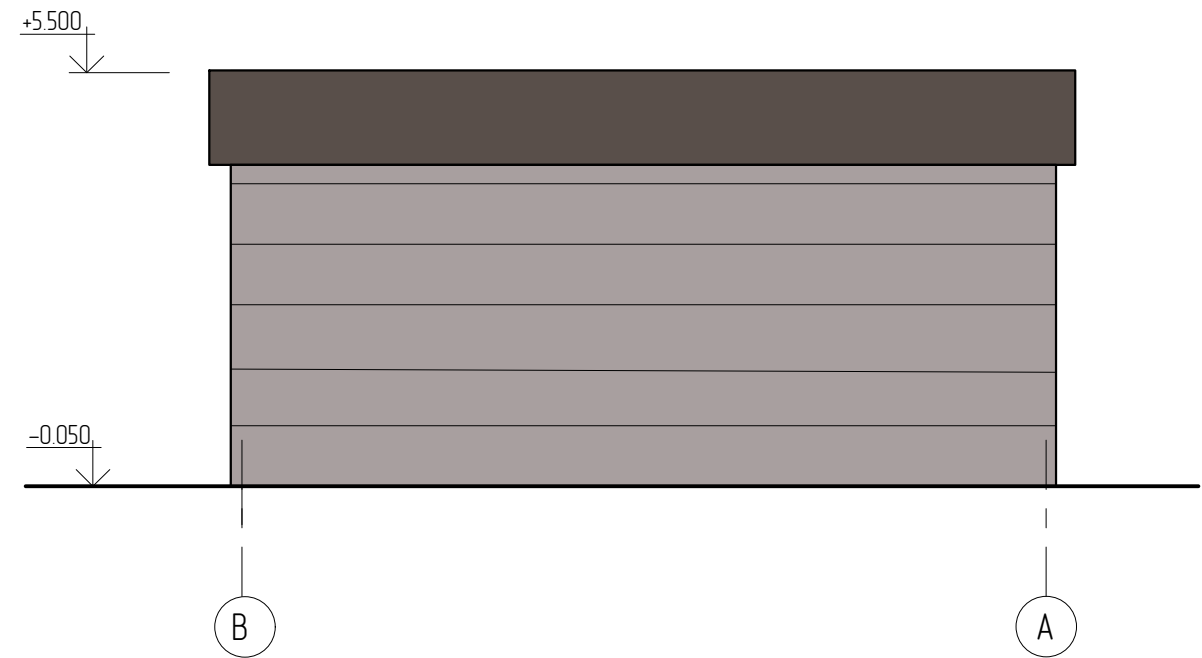
Взам.инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						111-2025
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
						Фасад 1-6
						Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска



ФАСАД А-В



ФАСАД В-А



Условные обозначения:

-  — Материал фасадов- сэндвич-панели цвет: RAL 7036 Серая платина
-  — Паралет – композитные панели цвет: RAL 8025 бледно-коричневый

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


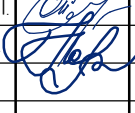

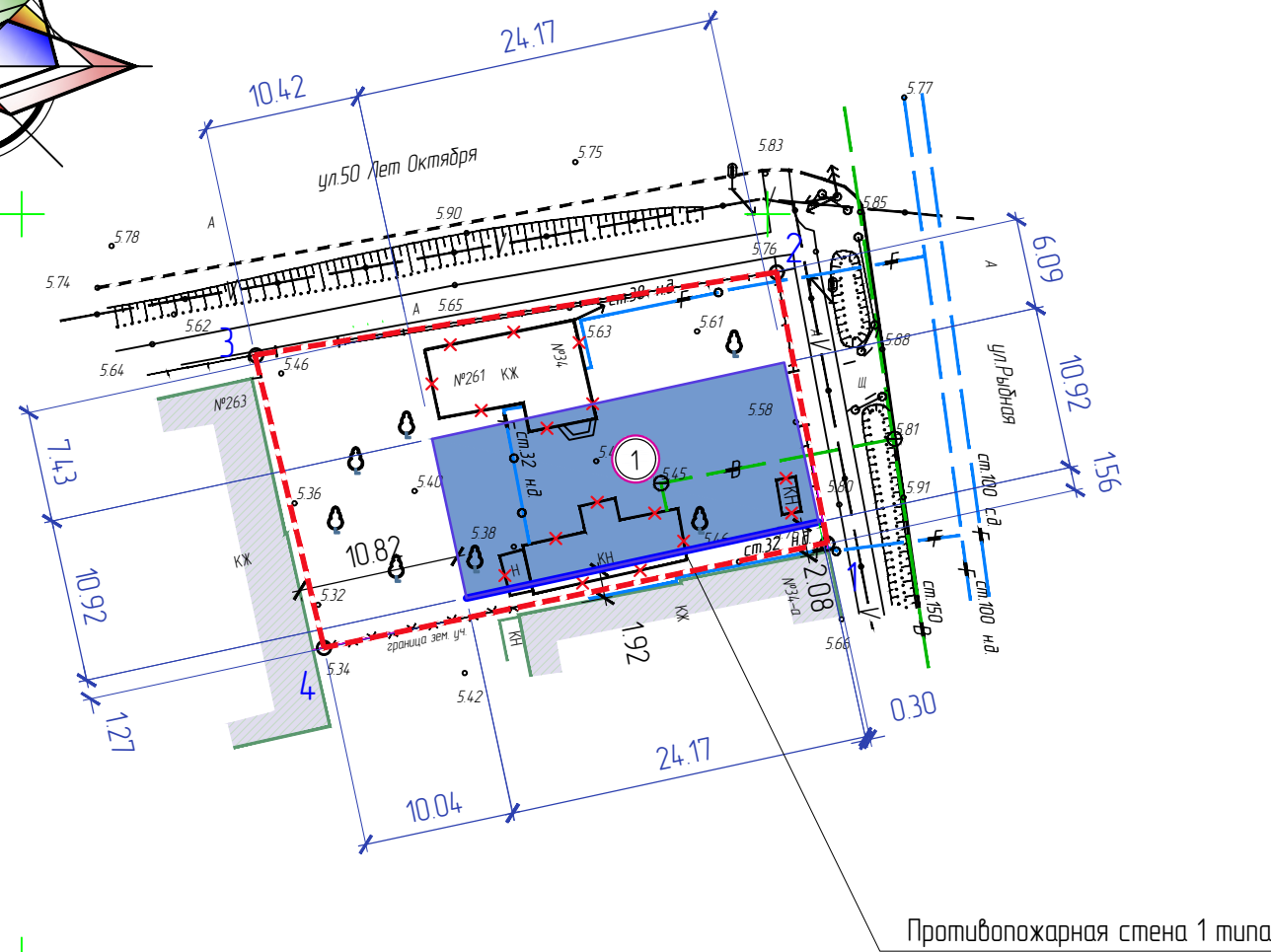
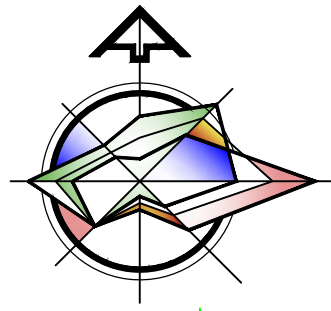
						111-2025					
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов		
							П	17			
Начальник ОП Архитектор						Семеренко О.П. Горохова Н.А.	 	Фасад В-А, Фасад А-В			
								 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города 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	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

Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка выполненном ООО БТИ г.Батайска, внесен в ИСОГД города Батайска 02.04.2024.

2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с Выпуска из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.08.2024г.

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

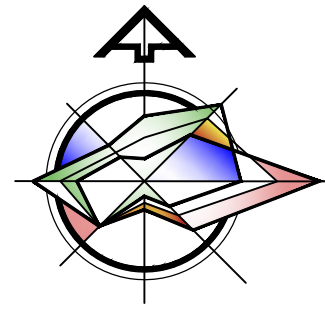
						111-2025					
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов
									П	18	
						Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)			Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		
						Начальник ОП Семеренко О.П.					
						Архитектор Горохова Н.А.					

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

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)

Габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0 x 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону съезду и сади машины. В случае расположения парковочного места вдоль проезжей части его длина должна составлять 6,8 м.

Ж/б водоотводная лотковая система не менее 50-70 см, со смотровыми контрольными пространствами для прочистки грунтовых отложений (проектируемая), перекрытый бетонными конструкциями или усиленными металлическими решетками на парковке и при въезде на участок



ГОСТ 33062-2014 устанавливает размеры парковочных мест для легкового автомобиля при продольной парковке — 2,50 м X 6,00 м; Параллельная парковка — ширина машина-места для всех видов транспортных средств, кроме автобусов, не зависит от способа парковки, но длина увеличивается из-за особенностей траектории заезда. Минимальная площадь — 17 м².

Ж/б водоотводная лотковая система не менее 50-70 см, со смотровыми контрольными пространствами для прочистки грунтовых отложений (проектируемая), перекрытый бетонными конструкциями или усиленными металлическими решетками на парковке и при въезде на участок

Дренажный (контрольный) колодец Ø 1500 мм.

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Граница соседних строений
- Порядковый номер строений
- Проектируемое здание
- Подъезды и подходы к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение
- Проектируемое покрытие
- Асфальтобетон (существующий)
- Погрузо-разгрузочная площадка
- существующее озеленение
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)
- 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
- Дренажный (контрольный) колодец (проектируемый)
- Водоотводная лотковая система (проектируемое)
- Площадка для мобильных мусорных контейнеров (для сбора и временного хранения ТБО)
- Ограждение на бетонном основании (проектируемое)
- Строения подлежащие сносу

Дренажный (контрольный) колодец Ø 1500 мм.

Примыкание благоустройства к асфальтобетонному покрытию дорог выполнить из усовершенствованных материалов (асфальт, плитка)

Погрузо-разгрузочная площадка 10,92x5,50=60,06м²

Водоотводной лоток высотой не менее 150 мм перекрытый решеткой

Противопожарная стена 1 типа

Предусмотреть ограждение на бетонном основании по границе участка (максимальная высота ограждения -2,0 м, согласно ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области)

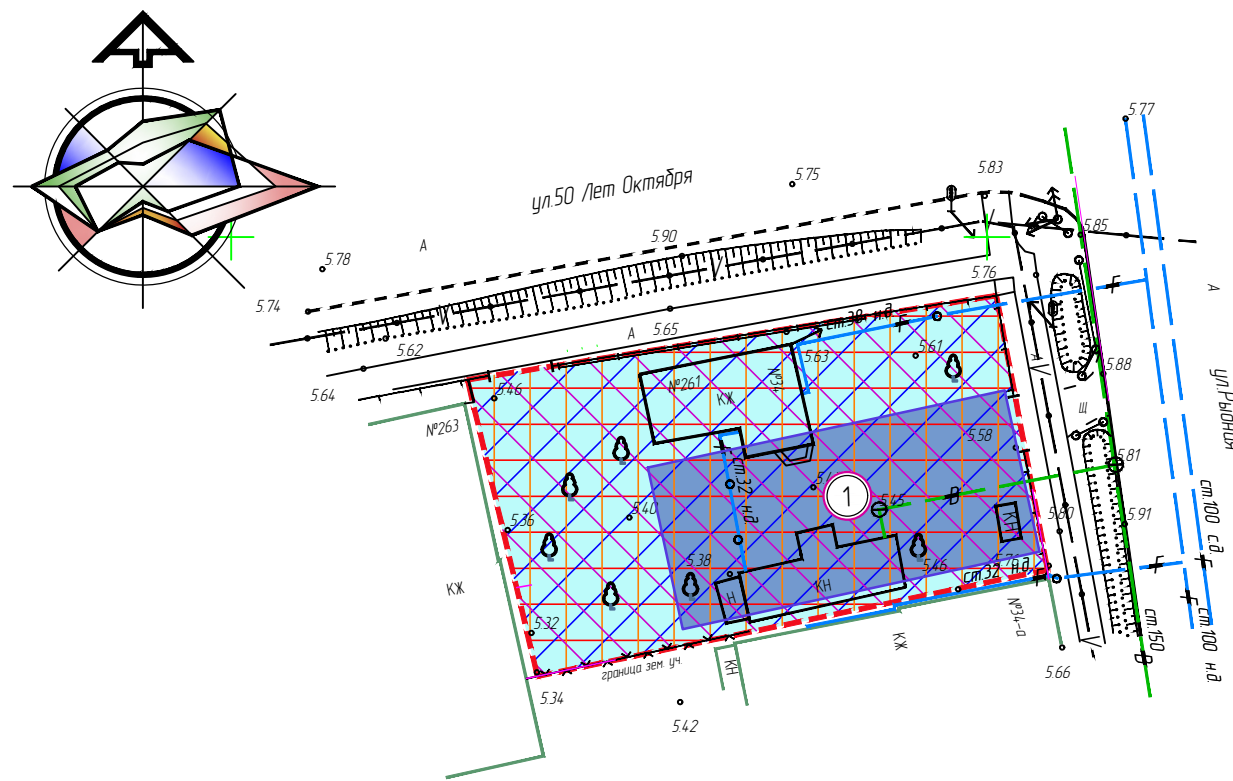
Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка выполненном ООО БТИ г.Батайска, внесен в ИСОГД города Батайска 02.04.2024.
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 21.08.2024г.
3. Благоустройство прилегающей территории к земельному участку 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

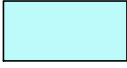






					111-2025			
					Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	19	
					Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
Начальник ОП	Семеренко О.П.				10.25			
Архитектор	Горохова Н.А.				10.25			
					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 подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (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
-  — Порядковый номер строений

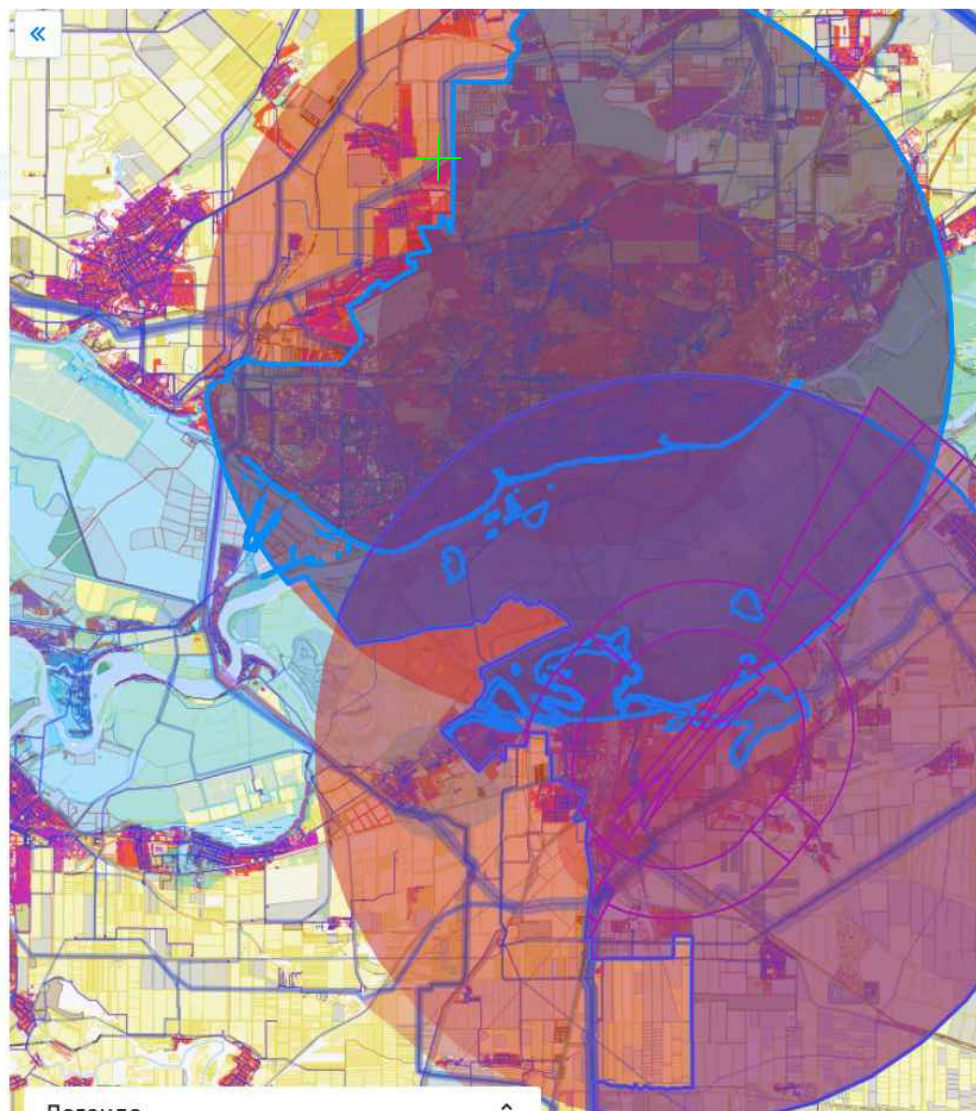
Геоинформационный портал

Поиск Объекты недвижимости




Выделенные объекты: 6

Найдено объектов: 6

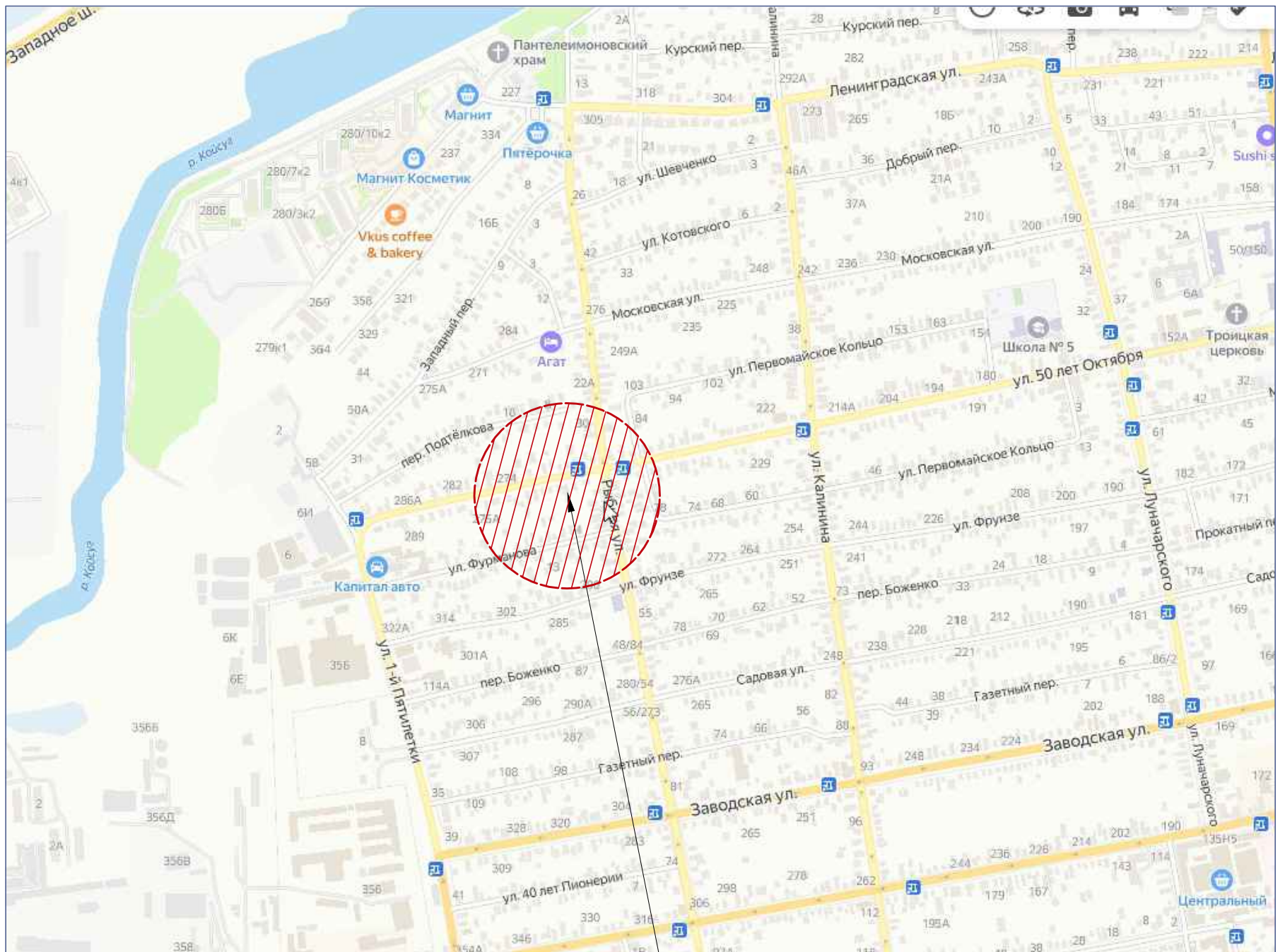
- ЗООИТ объектов энергетики, связи, транспорта (4)
 - ЗООИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
 - ЗООИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)
 - ЗООИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"
 - ЗООИТ Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"
- Иные ЗООИТ (1)
 - ЗООИТ Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)
- Земельные участки из ЕГРН (1)
 - Земельный участок: 61:46:0010601:446



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

						78-2025						
						Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010601446, площадью 674 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д. 34/ 261, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами"						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов	
						Начальник ОП	Семеренко О.П.		08.25	ПП	20	
						Архитектор	Горохова Н.А.		08.25			
						Схема планировочной организации земельного участка с указаниями зон с особыми условиями использования территории			 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Земельный участок по адресу:
Ростовская область, г Батайск, ул
Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261

Инв. № подл.	Взам.инв. №	<div style="text-align: right; margin-right: 50px;"> <p>111-2025</p> <p>Лист 22</p> </div>			
Изм.	Подпись и дата				
Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ростовской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2024, поступившего на рассмотрение 25.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:	61:46:0010601:446		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0010601		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.07.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/ 261.		
Площадь:	674 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	3123659.74		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации жилого дома		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1373 от 06.04.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 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. Использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1.25, дата решения: 10.07.2019, номер решения: 25, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агенство водных ресурсов (Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.11.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об определении границ зон затопления и подтопления пойменных рек Ростовской области на основании предложения Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 10.07.2019 № 25 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Горохова Наталья Андреевна	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:46:0010601:446-61/225/2023-7 30.03.2023 11:02:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

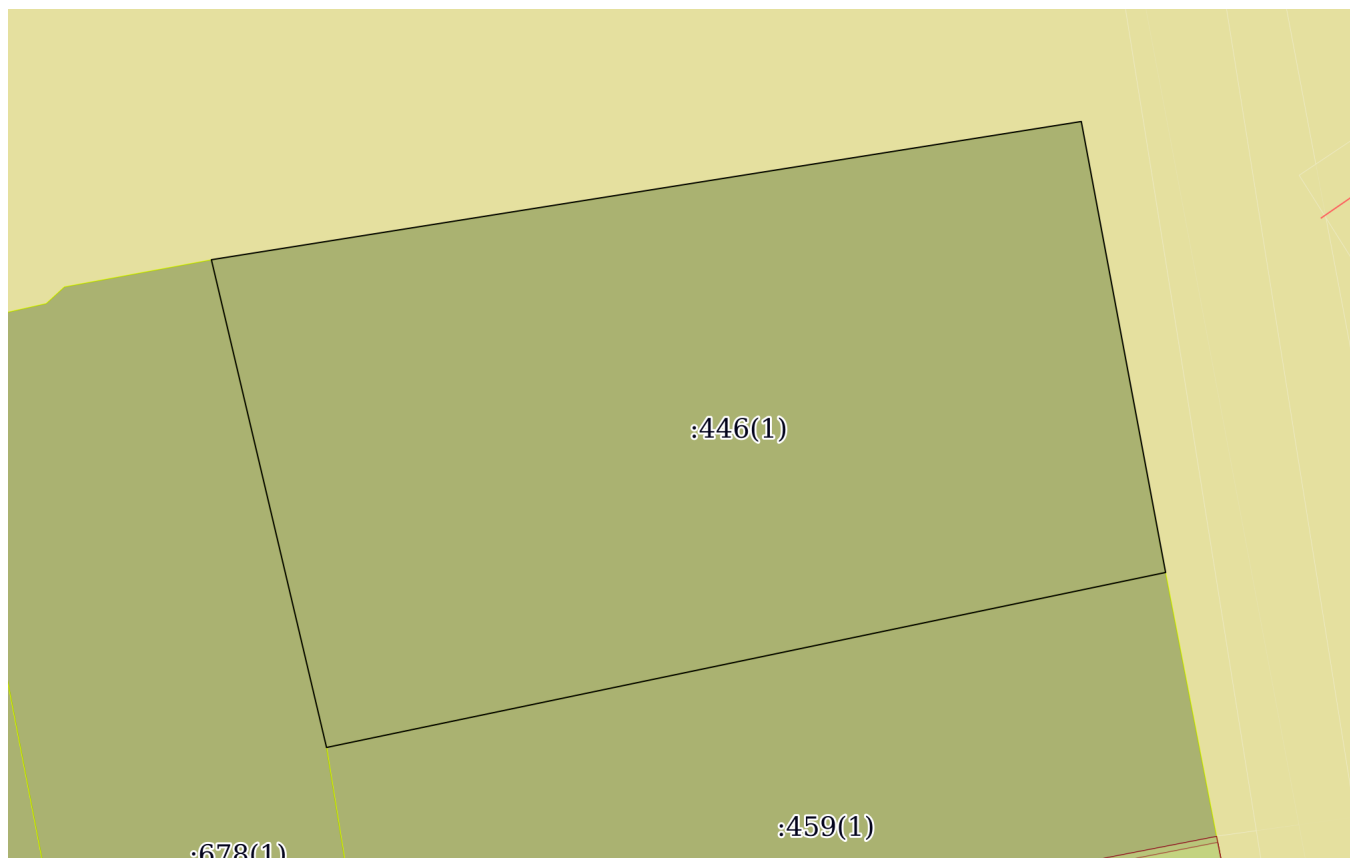
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	258°12.8`	34.47	данные отсутствуют	61:46:0010601:459(1)	Россия, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Книжная, дом №8, кв. 34
2	1.1.2	1.1.3	346°43.3`	20.16	данные отсутствуют	61:46:0010601:678(1)	vip.nota172@mail.ru, Россия, Ростовская область, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, д. 263
3	1.1.3	1.1.4	80°58.1`	35.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	169°24.9`	18.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-61				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	413177.98	2204604.01	Временный межевой знак	0.1
2	413196.12	2204600.62	Временный межевой знак	0.1
3	413190.56	2204565.64	Временный межевой знак	0.1
4	413170.94	2204570.27	Временный межевой знак	0.1
1	413177.98	2204604.01	Временный межевой знак	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

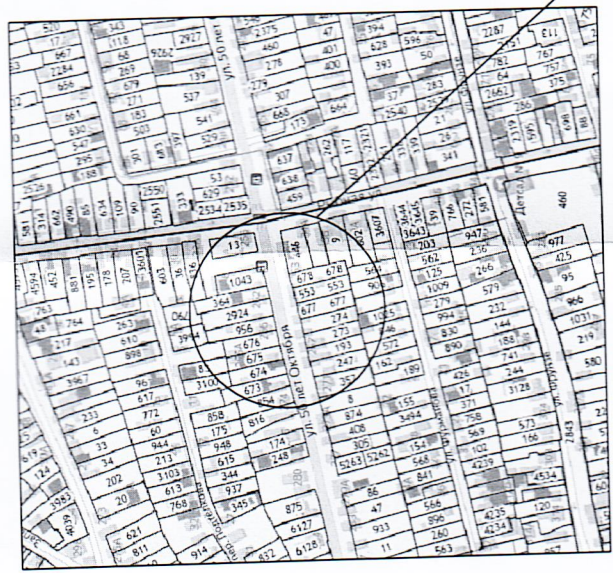
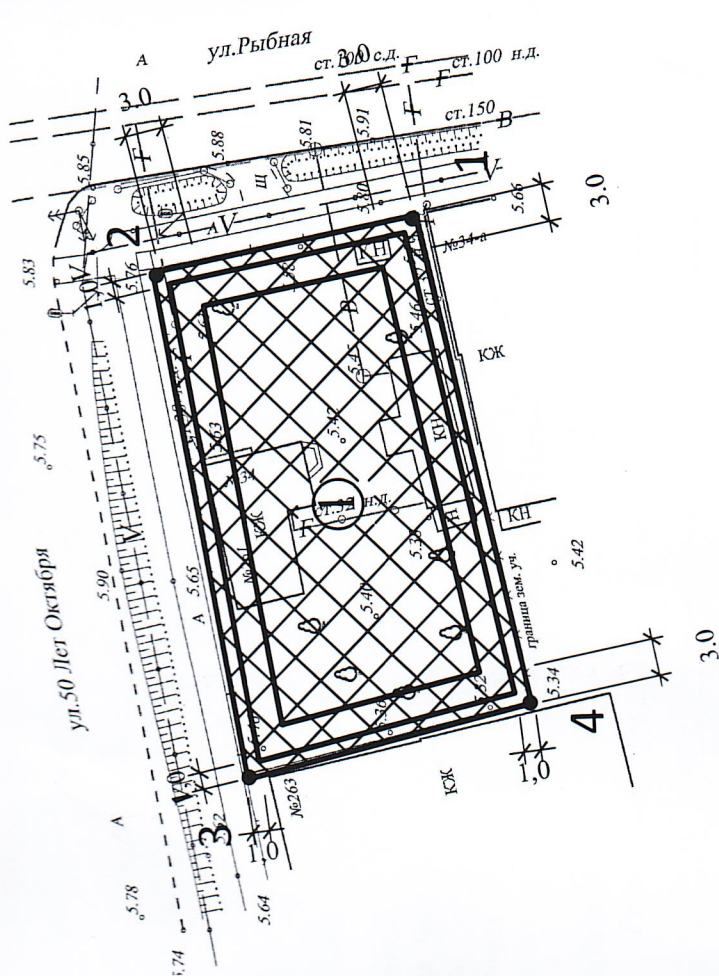
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238630582			
Кадастровый номер:		61:46:0010601:446	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об определении границ зон затопления и подтопления пойменных рек Ростовской области на основании предложения Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 10.07.2019 № 25 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление; Содержание ограничения (обременения): 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. Использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1373; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1.25</p>

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Адрес:
установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка. Почтовый ад-
ориентира: Ростовская область, г.Багайск, ул.Рыб-
ул.50 лет Октября, д.34/261

Координаты характерных точек границ земельного участка	
№	X Y
1	413177,98 2204600,01
2	413196,12 2204600,62
3	413190,56 2204565,64
4	413170,94 2204570,27

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе М 1:500, имеющейся в ИСОГД города Багайска.
В соответствии с данными УАиГ города Багайска красные линии на земельном участке по отношению ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.город Багайск, ул.Рыбная/ ул.50 лет Октября, д.34/261, отсутствуют.
Параметры разрешенного строительства и ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом зоны Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными градостроительными объектами в границах территории муниципальной образования "1 в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "1 принятыми Решением Багайской городской Думы от 29.02.2024 № 324.
Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий "Аэр экспериментальной авиации, город Багайск", Ростов-на-Дону "Северный" (см. Воздушный постановление Правительства Российской Федерации № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации"), площадь земельного участка с особыми условиями территории, составляет 674 кв. м.
Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка № РФ 61 2-02-1 00-202-4- *СН*

ые обозначения

и характерные
и границ земельного участка

Градостроительный план земельного участка N

РФ | 61 | 2 - 02 - 1 | 00 - 202-4 | 0187

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
Заявления гр. Ершова Е.Г. от 10.09.2024(Вх.№ 51.16/1862)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица
в случае, предусмотренном **частью 1.1 статьи 57.3** Градостроительного
кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического
лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического
лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ростовская область

(субъект Российской Федерации)

город Батайск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	413177,98	2204604,01
2	413196,12	2204600,62
3	413190,56	2204656,64
4	413170,94	2204570,27

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае,
предусмотренном **частью 1.1 статьи 57.3** Градостроительного кодекса
Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на
основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы
расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом
плане территории

61:46:0010601:446

Площадь земельного участка

674м²

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах
капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество
объектов «1» единица. Согласно выписке из ЕГРН.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального
строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки
территории (при наличии) информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Кислица Андрей Андреевич,
начальник Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска -
-главный архитектор, Управление по архитектуре и градостроительству города
Батайска.

(ф.и.о., должность уполномоченного лица,
наименование органа)

М.П. _____ / А.А.Кислица/
(при наличии) (подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 18.09.2024
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка
Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на
топографической основе в масштабе

1: 500 _____, имеющейся в ИСОГД города Батайска
(дата, наименование организации,
подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

18.09.2024 УАиГ города Батайска
(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами». Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Решение Батайской городской Думы от 16.12.2020 года №91 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в ред. Решения

Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
основные виды разрешенного использования земельного участка:

1. 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.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения	Не установлены

	вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	
3.2.2 Оказание социальной помощи населению	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Не установлены
3.2.4 Общежития	размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные	Не установлены

	организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0 Земельные	Земельные участки общего	Не

участки (территории) общего пользования	пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
Условно разрешённые виды использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха;

	дома	
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
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)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической	Не установлены

	медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.8 Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств,	Не установлены

	торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
4.9.1.3.Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
5.1 Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено	Не установлены

	содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь		Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м					
1		4	5	6	7	8
-	Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. (2.1)4***,	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.-(2.1)1000*; прочие- не подлежат установлению; минимальная площадь	От красной линии улицы, м.-(2.1,2.3)3,0 (в условиях существующей застройке - 1,0) (на магистральных улицах), прочие-	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.-(2.1, 2.1.1,	2.1,2.1.1,3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений)-60,0, 3.5.1 (детские дошкольные учреждения)-50,0. (3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7)	Максимальная этажность-(2.1, 2.3)-3, (2.1.1)-4, прочие- не подлежат установлению. Максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к

<p>прочие- подлежит установлению; максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.- все- не подлежит установлению.</p>	<p>земельного участка, кв.м.- (2.1)400**, (2.3)200 для каждого блока, прочие- не подлежит установлению.</p>	<p>не установлению. От красной линии проезда, м.-(2.1, 2.3) 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0), прочие- не подлежит установлению. От границы соседнего земельного участка, м.- (2.1)3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) ****(Решение Думы от 27.10.2021 №158); зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешён- ного использования- 1,0; прочие- не подлежит установлению.</p>	<p>2.3)20,0, прочие- не подлежит установлению. Максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования, объектов капитального строительства, м.- все 5,0.</p>	<p>подлежит установлению. Минимальный процент застройки,% (2.7.1)40,0; (4,4) 30,0; (4.1, 4.7)40,0; прочие- не подлежит установлению.</p>	<p>вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.все-1. Максимальная высота ограждения земельных участков, м.-(2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2)2,0, (2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3) 0,6, (5.1.3, 5.1.4)4,5.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

** При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

*** При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

4. – исключен Решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324

5. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения	Реквизиты	Реквизиты утвержденной документации	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства				
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
земельно го участка к виду земельно го участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	2	по планировке территории	4	5	6	7	8	9	10	11
	3	---	4	5	6	7	8	9	10	11
1	---	---	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ - информация отсутствует
 (согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального градостроительного плана) строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 61:46:0010601:3556

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ информация отсутствует, информация отсутствует,
 (согласно чертежу (ам) (назначение объекта культурного наследия, общая градостроительного плана) площадь, площадь застройки)

информация отсутствует
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре информация отсутствует от информация отсутствует (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах

зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», Ростов-на-Дону «Северный» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 674м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории- зоне подтопления, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 года № 91 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 674 м².

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Приаэродромные территории «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», Ростов-на-Дону «Северный»	1	413177,98	2204604,01
	2	413196,12	2204600,62
	3	413190,56	2204656,64
	4	413170,94	2204570,27
Зона подтопления	1	413177,98	2204604,01
	2	413196,12	2204600,62
	3	413190,56	2204656,64
	4	413170,94	2204570,27

7. Информация о границах публичных сервитутов информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок Информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

АО "Ростовводоканал"

ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону"

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Решение Батайской городской Думы от 25.10.2017г №217 «Об утверждении «Правил благоустройства муниципального образования «Город Батайск»

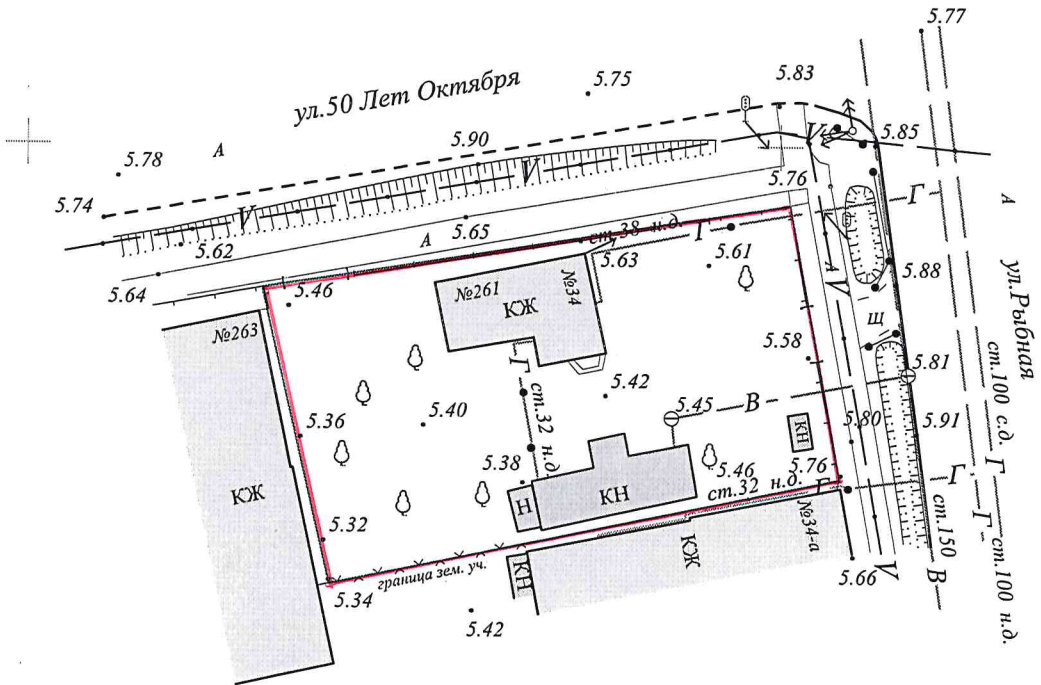
11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику капитального строительства	Показатель
1	Требования к архитектурно-градостроительному облику капитального строительства не установлены	-



2204550
413150

Информационная система
обеспечения градостроительной
деятельности городского округа
г.о. Батайск
№ 04
Е.Е. Ершов

					Заказчик: Ершов Е.Г.			
					Топографический план земельного участка			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Адрес: РФ, РО, город Батайск, ул.Рыбная №34/ул.50 Лет Октября №261		
Зам.директора	Игнатъева Е.В.					Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Ковальков Е.П.					ТС	1	1
					Система координат МСК-61 Система высот Балтийская Масштаб 1:500 апрель 2024 г.		ООО "БТИ" города Батайска	





АО «Ростовводоканал»

ул. Максима Горького, 293,
г. Ростов-на-Дону, Россия, 344022
info@vodokanalmd.ru

18.02.26 № 11741
На вх. № 6965 от 16.02.2026

Технические условия

Наименование объекта: объект капитального строительства
Адрес объекта (земельного участка): г. Батайск, к.н. 61:46:0010601:446
Заявитель: Гивоев К.Л.

Водоснабжение:
Имеется техническая возможность подключения объекта к водопроводной сети с максимальной нагрузкой 7 м³/сутки в точке подключения на водопроводной линии Д=150 мм, пролегающей с южной стороны объекта.

Водоотведение:
Имеется техническая возможность подключения объекта к канализационной сети с максимальной нагрузкой 7 м³/сутки в точке подключения на канализационной линии Д=200 мм, пролегающей с восточной стороны объекта.

Данные технические условия не являются основанием для изготовления проектной документации и выполнения строительно-монтажных работ без получения параметров подключения и заключения договора о подключении.

В случае если в течение 12 календарных месяцев (при комплексном развитии территории в течение 36 календарных месяцев) со дня выдачи технических условий заявителем не будет подано заявление о подключении, срок действия технических условий прекращается.

Срок действия технических условий – 3 года.

Директор департамента
подключений (технологических присоединений)

А.А. Леонтева



Публичное акционерное общество
«Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
(ПАО «Газпром газораспределение
Ростов-на-Дону»)

Филиал в г. Батайске

К. Л. Гивоеву

ул. Южная, д. 5, г. Батайск, Ростовская область,
Российская Федерация, 346880
тел.: +7 (86354) 5-90-04, факс: +7 (86354) 5-90-04
e-mail: bataysk@rostovoblgaz.ru
ОКПО 24168945, ОГРН 1025103159785, ИНН 6163000352

13.02.16 № 77-16/165
на № _____ от _____

О возможности подключения

Уважаемый Кирилл Львович!

Рассмотрев Ваше обращение о технической возможности присоединения к газораспределительной сети объекта капитального строительства, сообщая, что техническая возможность присоединения к газораспределительной сети объекта капитального строительства, расположенного в границах участка по адресу:

- Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, к.н.61:46:0010601:446, имеется.

Дополнительно сообщая, что определение точек присоединения к сетям газоснабжения будет определено при выдаче технических условий.

Главный инженер –
заместитель директора филиала

К.И. Коренев

ДОН ЭНЕРГО

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Акционерное общество
«ДОНЭНЕРГО»
(АО «Донэнерго»)
Батайские межрайонные электрические сети

ул. Речная, д.114, г. Батайск, 346880
тел.: 8 (86354) 2-12-86
e-mail: fil52@donenergo.ru
www.donenergo.ru
ОГРН 1076163010890
ИНН/КПП 6163089292/614102001

16.01.2016 № 221
на № _____ от _____

К.Л. Гивоеву

ул. Рыбная, 34
г. Батайск,
Ростовская область, 346880

О технологическом присоединении

Уважаемый Кирилл Львович!

На Ваше обращение о возможности технологического присоединения энергопринимающих устройств объектов, расположенных по адресам:

- Ростовская область, г. Батайск, ул. Рыбная, 34/ ул. 50 лет Октября, 261, кал. номер 61:46:0010601:446, сообщая, что техническая возможность имеется.

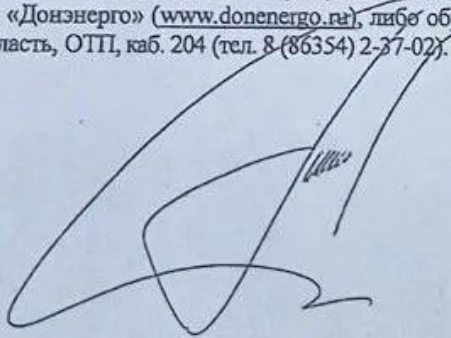
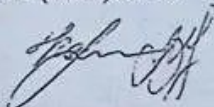
Процедура технологического присоединения энергопринимающих устройств заявителя установлена «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее - Правила).

Для определения технической возможности присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, Вам необходимо подать заявку в установленном Правилами порядке, посредством официального сайта АО «Донэнерго» (www.donenergo.ru), либо обратившись по адресу: ул. Речная, 114, г. Батайск, Ростовская область, ОТП, каб. 204 (тел. 8 (86354) 2-37-02).

Главный инженер

Д.И. Тупкало

Т.В. Корниенко
тел: 8 (86354)2-37-02





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

346880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189;
тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: arbprouekt@yandex.ru
ИНН: 6141061014; КПП: 614101001; ОГРН: 1236100034488;
р/с 407 028 106 522 801 000 68, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ (УСТРОЙСТВА) ПРИСОЕДИНЕНИЯ (ПРИМЫКАНИЯ)
К АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГЕ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:446
по адресу: Ростовская область, г. Батайск,
ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261.

СХЕМА БЛАГОУСТРОЙСТВА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ
к земельному участку с кадастровым номером 61:46:0010601:446
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет
Октября, д 34/261

Заказчик: Губоев Кирилл Львович

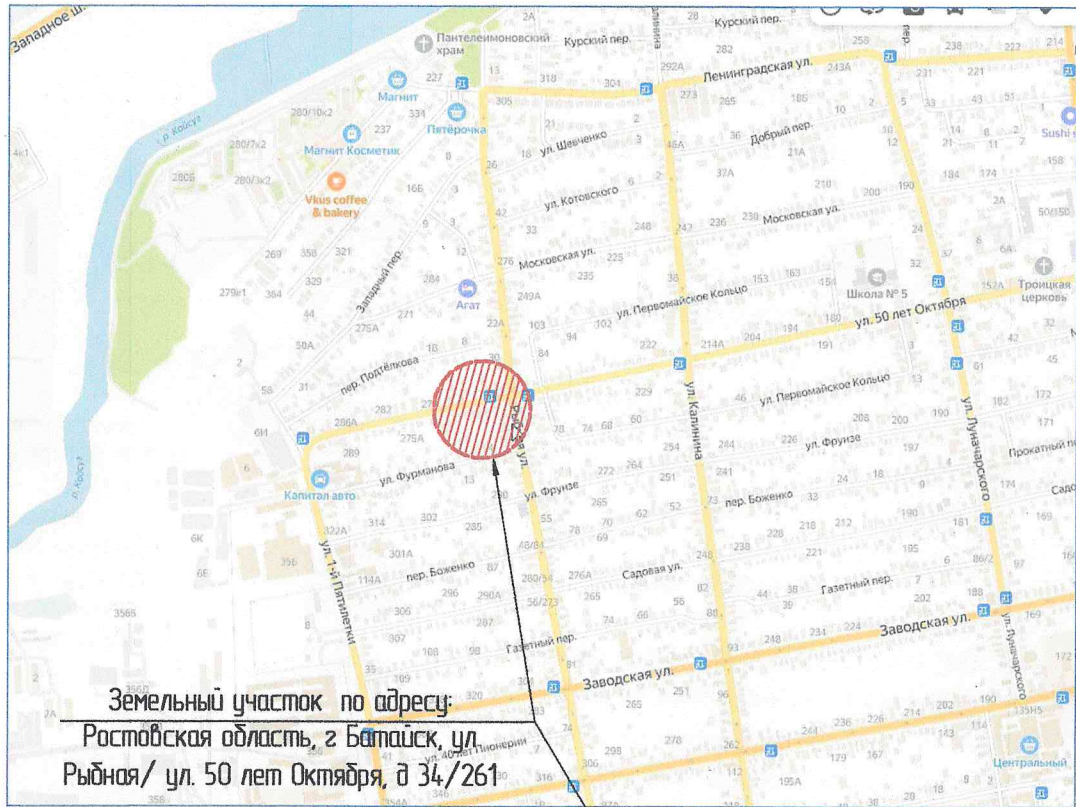
Директор
ООО "Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайска



А.И. Борисов

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

Ситуационный план

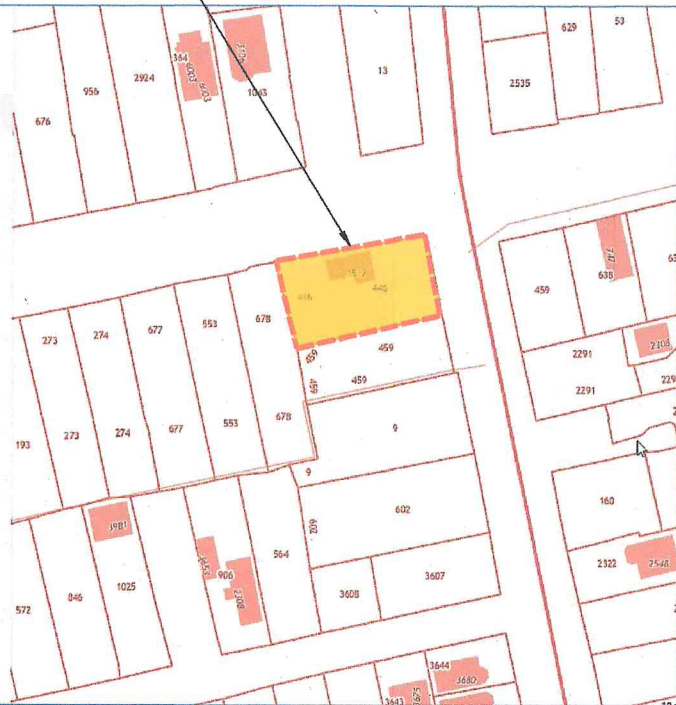


Земельный участок по адресу:
Ростовская область, г Батайск, ул
Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261

Земельный участок 61:46:0010601:446
Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261
Для эксплуатации жилого дома
План ЗУ → План ИК →

Информация

Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 61:46:0010601:446
Кадастровый квартал: 61:46:0010601
Адрес: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261
Площадь учтенная: 674 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для эксплуатации жилого дома
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 3 123 659,74 руб.
дата определения: 01.01.2022
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 17.01.2023
дата применения: 01.01.2023



111-2025

Ситуационный план

Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

Начальник ОП	Семеренко О.П.	<i>О.П. Семеренко</i>			05.2026
--------------	----------------	-----------------------	--	--	---------

Выполнил	Горохова Н.А.	<i>Н.А. Горохова</i>			05.2026
----------	---------------	----------------------	--	--	---------

Заказчик: Гибоев Кирилл Львович

Стадия	Лист	Листов
П	1	3

Ситуационный план

ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

ВЗМ. ИДНО. №

ИДНО. № ПОСЛ.

ИДНО. № ПОСЛ.

Схема благоустройства прилегающей территории к земельному участку (М 1:500)

Габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0 x 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону съезду и заезду машины. В случае расположения парковочного места вдоль проезжей части его длина должна составлять 6,8 м.

Ж/б водоотводная лотковая система не менее 50-70 см, со смотровыми контрольными пространствами для прочистки грунтовых отложений (проектируемая), перекрытый бетонными конструкциями или усиленными металлическими решетками на парковке и при въезде на участок

ГОСТ 33062-2014 устанавливает размеры парковочных мест для легкового автомобиля: при продольной парковке — 2,50 м X 6,00 м; Параллельная парковка — ширина машино-места для всех видов транспортных средств, кроме автобусов, не зависит от способа парковки, но длина увеличивается из-за особенностей траектории заезда. Минимальная площадь — 17 м².

Ж/б водоотводная лотковая система не менее 50-70 см, со смотровыми контрольными пространствами для прочистки грунтовых отложений (проектируемая), перекрытый бетонными конструкциями или усиленными металлическими решетками на парковке и при въезде на участок

Предусмотреть ограждение на бетонном основании по границе участка (максимальная высота ограждения -2,0 м, согласно ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области)

Дренажный (контрольный) колодец Ø 1500 мм.

Водоотводной лоток высотой не менее 150 мм перекрытый решеткой

Дренажный (контрольный) колодец Ø 1500 мм

Примыкание благоустройства к асфальтобетонному покрытию дорог выполнить из усовершенствованных материалов (асфальт, плитка)

Погрузо-разгрузочная площадка 10,92x5,50=60,06м²

Противопожарная стена 1 типа

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Граница соседних строений
- 1 — Порядковый номер строений
- Проектируемое здание
- Асфальтобетон (существующий)
- Проектируемое покрытие
- Подъезды и подходы к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение
- существующее озеленение
- ☺ — Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)
- ♿ — Парковочное место для временного пребывания автомобиля МГН (на территории земельного участка)
- Водоотводной лоток перекрытый решеткой
- Проектируемый уклон водоотводного лотка и благоустраиваемой территории
- — Дренажный (контрольный) колодец (проектируемый)
- ж/б водоотводной лоток (проектируемый)
- Ограждение на бетонном основании (проектируемое)
- ☒ — Строения подлежащие сносу
- ♻ — Площадка для мобильных мусорных контейнеров объемом 1.1 м³

УПРАВЛЕНИЕ ЖКХ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БАТАЙСК
СОГЛАСОВАНО

Изм. № 01
20.05.2024

Схемой планировочной организации земельного участка, предлагается разместить 3 парковочных машино-места (в том числе 1 машино-место для МГН) для временного пребывания автомобилей на территории земельного участка.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, места автостоянок (парковок) могут размещаться на территории, примыкающей к автомобильной дороге, тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети. (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

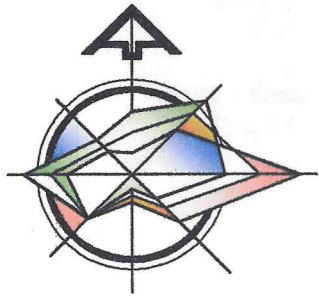
Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка выполненном ООО БТИ г.Батайск, внесен в ИСОГД города Батайск 02.04.2024.
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 21.08.2024г.
3. При получении разрешения на строительство, заключить договор на вывоз ТКО, организовать площадку для мобильных мусорных контейнеров с соблюдением санитарно-эпидемиологических требований к сбору и накоплению ТКО

Взаим. №	
Подпись и дата	
Инд. № подл.	

					111-2025		
					Схема благоустройства прилегающей территории к земельному участку с кадастровым номером 61:46:0010601446 по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261		
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
						Заказчик: Губоев Кирилл Львович	Стадия
							Лист
							Листов
						П	2
					Схема благоустройства прилегающей территории к земельному участку (М 1:500)		
					Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро"		





**Схема организации (устройства) присоединения (примы-
кания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения
от земельного участка (М 1:500)**

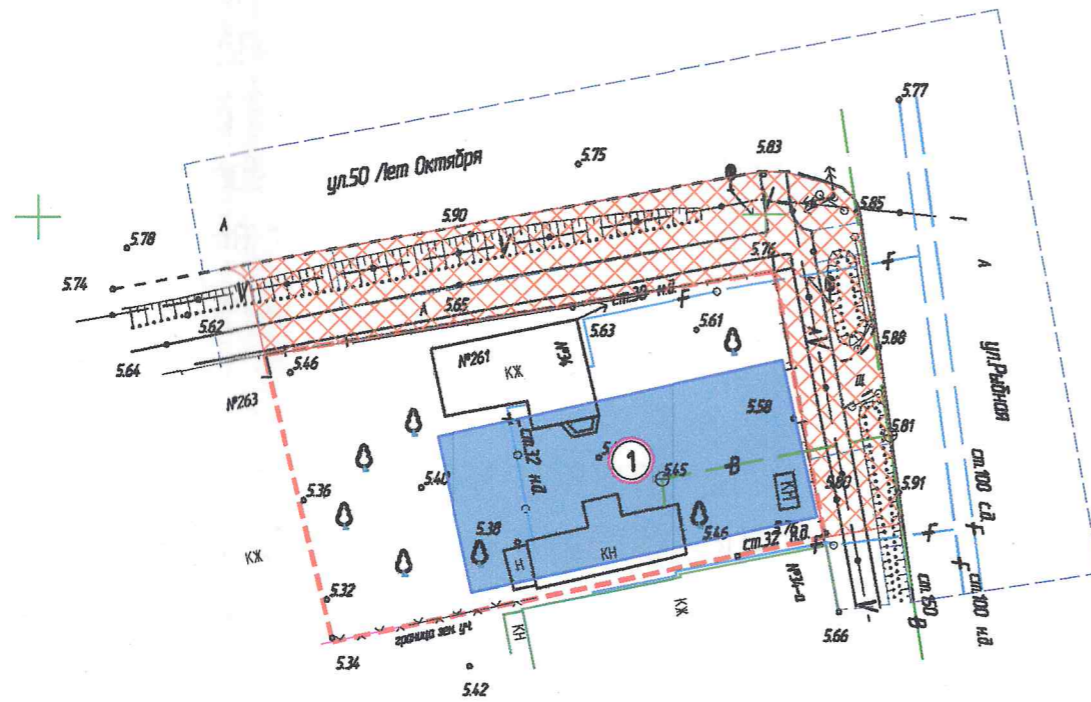


УТВЕРЖДЕНО КХК
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БАТАЙСКА
СОГЛАСОВАНО
Кар. В.Ю

20.05.2026.


Условные обозначения

-  — Граница земельного участка
-  — Порядковый номер строений
-  — Проектируемое здание
-  — Территория присоединения (примыкания) к автомобильной дороге от земельного участка



Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненном ООО БТИ г.Батайска, внесен в ИСОГД города Батайска 02.04.2024.
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 21.08.2024г.

						111-2025			
						Схема организации (устройства) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения к земельному участку с кадастровым номером 61:46:0010601:446 по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Рыбная/ ул. 50 лет Октября, д 34/261			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Заказчик: Гибоев Кирилл Львович	Стадия	Лист	Листов
							п	3	
						Схема организации (устройства) присоединения (примыкания) к автомобильной дороге общего пользования местного значения от земельного участка (М 1:500)	 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-ландшафтное бюро" города Батайска		

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