



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51

e-mail: arbprouekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону

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

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:1049,  
площадью 400 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
город Батайск, ул. Ключевая, 12,

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

заказчик – Микадзе Леван Малхазевич

36-2022

2023

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-5
	Ситуационный план	6
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	7
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	8
	Фрагмент плана кадастрового квартала ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )	9
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области ( ПЗЗ )	10

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

## Пояснительная записка

## 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:1049, площадью 400 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Микадзе Левана Малхазевича на основании:

- Договора 36-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный МП "АПБ" г.Батайска в марте 2022 г.;
- Выпуска из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.04.2022 № КУВИ-001/2022-48753512.

## 2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12 находится в южной части г.Батайска. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.



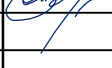

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012401:1049.

Площадь земельного участка составляет 400 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка – "Магазины".

Земельный участок ограничен:

- с севера, северо-востока – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией;
- с юга, юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012401:1048; по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 14 ; разрешённое использование: строительство кафе-закусочной;

Инф. № подл.	Взам.инв. №		Подпись и дата							
					36-2022-ПЗ					
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			01.2023	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Каланчина Д.Н.			01.2023		П	1	4
	Проверил		Семеренко О.П.			01.2023		 Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро г. Батайска		

– с востока, юго-востока – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории;

– с запада, юго-запада – муниципальной территории.

3). Земельный участок частично застроен. На земельном участке расположены следующие строения:

- одноэтажное общественное здание (кафе-закусочная), кад.номер 61:46:0012401:913;
- металлические нежилые строения.

Все расположенные на земельном участке строения и сооружения подлежат демонтажу.

На земельном участке предлагается запроектировать одноэтажное общественное здание (МАГАЗИН) с габаритными размерами 16,12 x 20,00 м. Проектируемая площадь застройки – 322,40 кв.м.

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

- Магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади.

Расчёт машино-мест (предварительный) для магазина:

Общая площадь здания (предварительно) составляет 292,07 кв.м.

$292,07 : 45 = 6,49$ , принимаем 7 машино-мест.

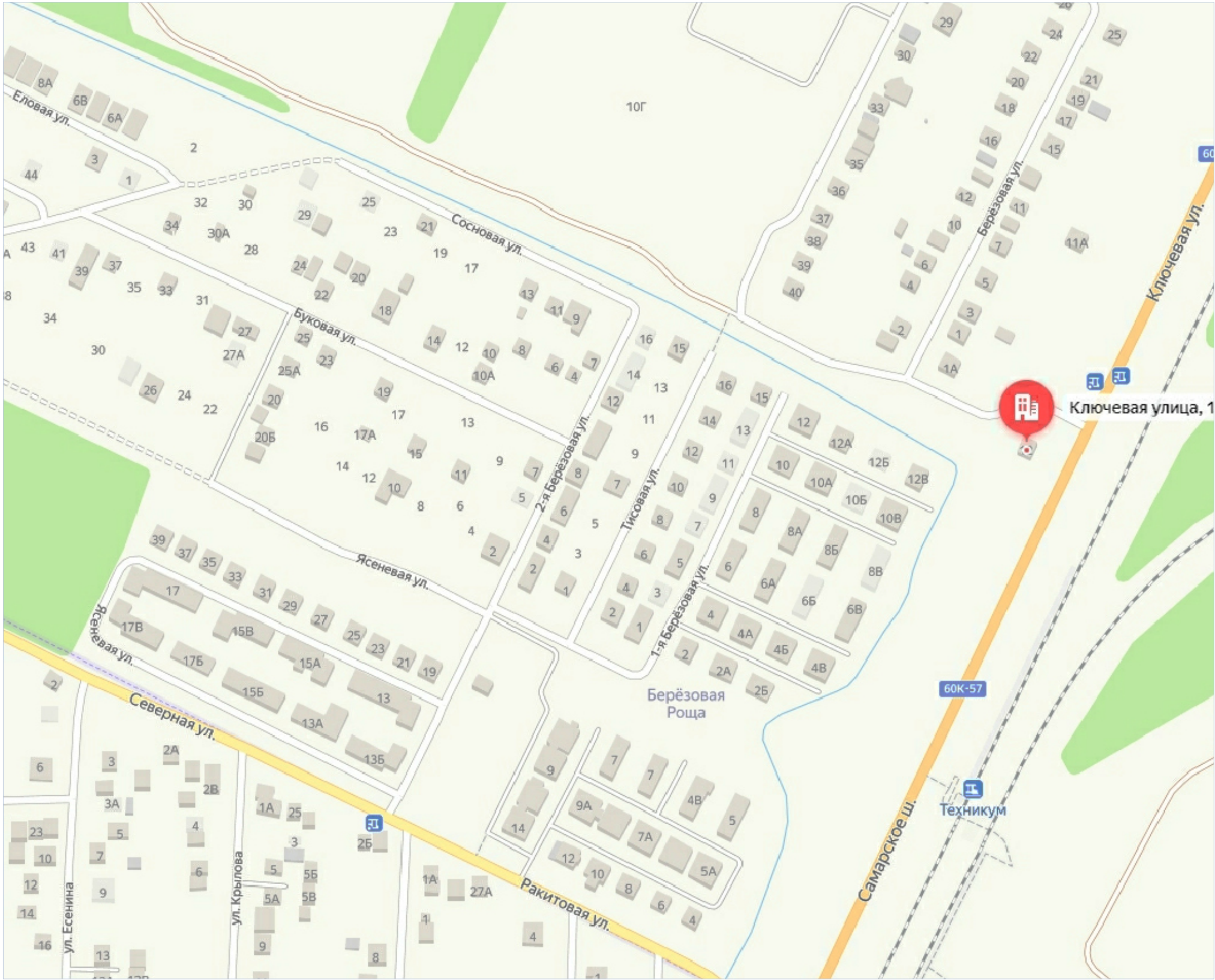
Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Проектным предложением предлагается разместить 7 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории (в том числе 1 машино-место для МГН).

Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
Условно разрешенные виды использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены

Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.						Лист
1									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата					

36-2022-ПЗ



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

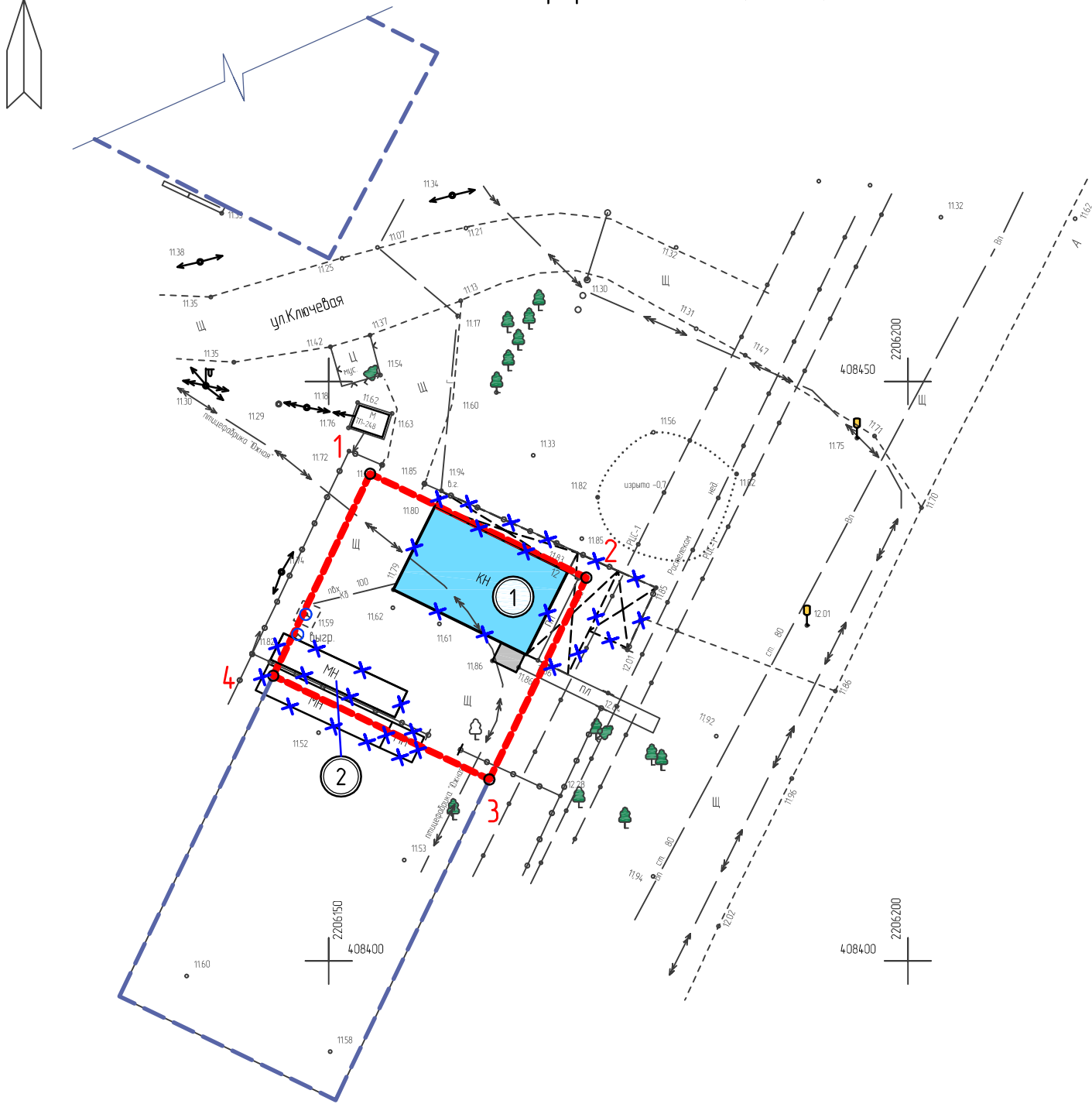
							36-2022-ПЗУ
							Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-00124011049, площадью 400 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2023		П
Проверил	Семеренко О.П.				01.2023		Лист
							1
							Листов
							3
						Ситуационный план	
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска



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

Сведения о характерных точках границы  
земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	408442.03	2206153.58
2	408433.07	2206172.24
3	408415.66	2206163.87
4	408424.61	2206145.22



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12](#)
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- 1

Характерные точки границы земельного участка
- 1

Порядковый номер строений
- Демонтаж существующих строений и сооружений

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г.Батайска в марте 2022 г.

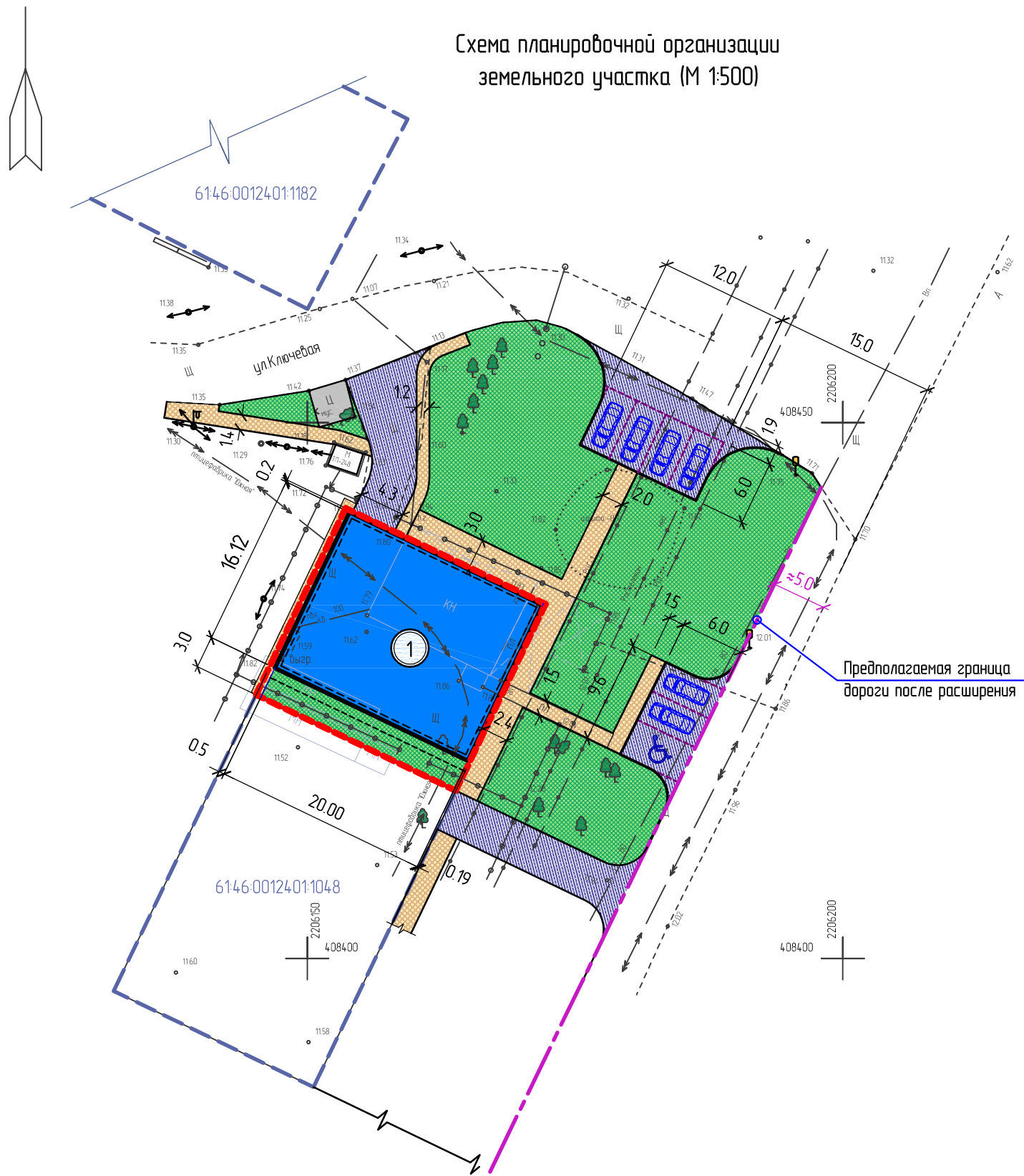
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.04.2022 № КУВИ-001/2022-48753512.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Одноэтажное общественное здание (кафе-закусочная), кад.номер 61:46:0012401:913	Существующий объект
2	Металлическое нежилое строение	Существующий объект

							36-2022-ПЗУ
							Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:1049, площадью 400 кв. м, по адресу: <a href="#">Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12</a> , расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2023		П
Проверил	Семеренко О.П.				01.2023	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	Лист
							2
							Листов
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

Схема планировочной организации  
земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12](#)
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- Озеленение
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г.Батайска в марте 2022 г.

2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.04.2022 № КУВИ-001/2022-48753512.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	МАГАЗИН	Проектируемый объект

						36-2022-ПЗУ
1					03.2023	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-00124-011049, площадью 400 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2023	
Проверил	Семеренко О.П.				01.2023	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

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





Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	61:46:0012401:1049	
Кадастровый квартал:	61:46:0012401	
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12	
Площадь уточненная:	400 кв. м	
Статус:	Учтенный	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	Магазины	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	1 203 284 руб.	
дата определения:	01.01.2022	
дата утверждения:	-	
дата внесения сведений:	07.01.2023	
дата применения:	01.01.2023	

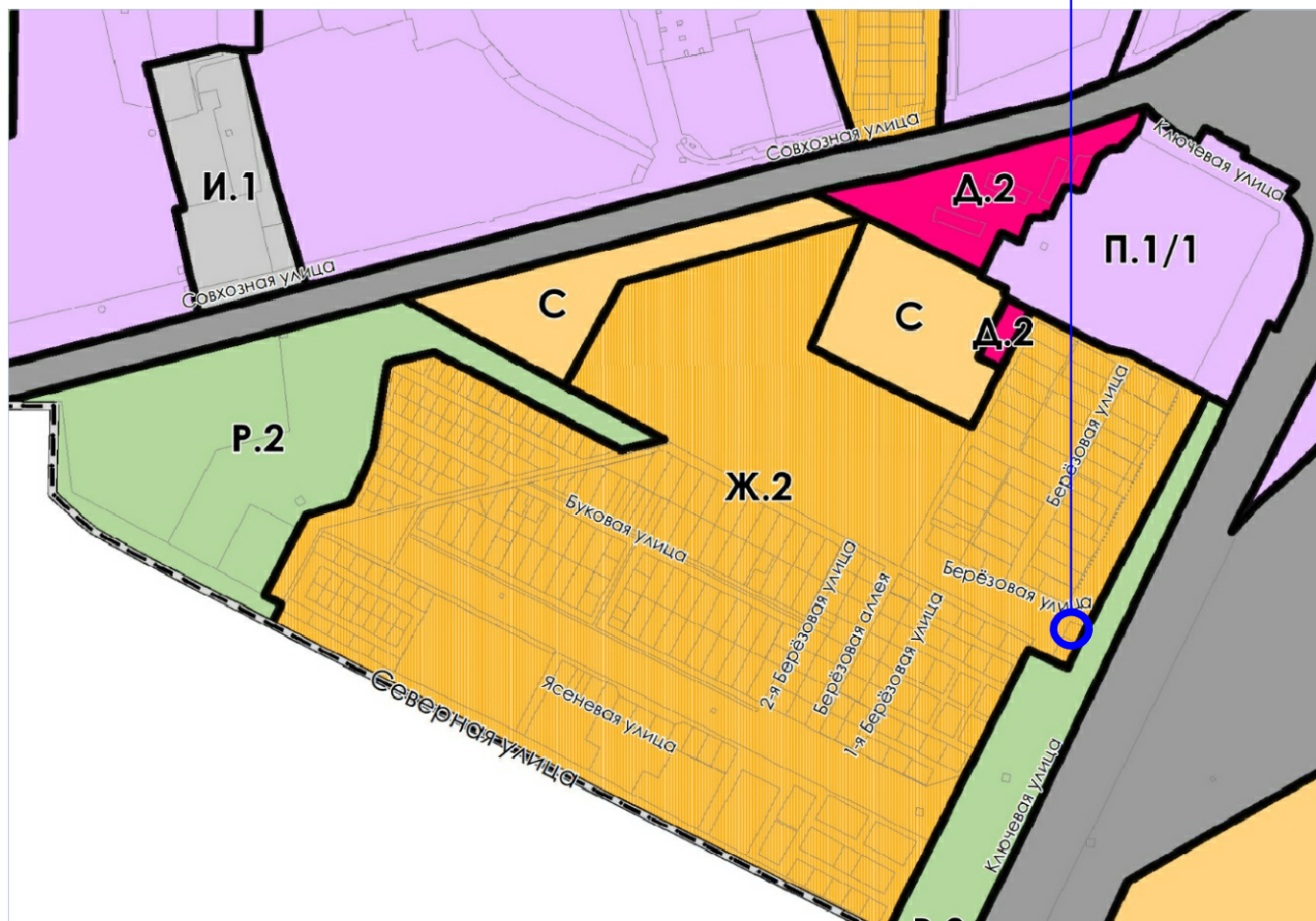
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата



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

Месторасположение земельного участка

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
город Батайск, ул. Ключевая, 12



Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12](#) находится в южной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в [территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами \(Ж.2\)](#).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

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