



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: apbprojekt@yandex.ru
ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068
в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростова-на-Дону

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
по вопросу предоставления разрешения
на условно разрешённые виды использования земельного участка
"Ремонт автомобилей, магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011201:2210,
площадью 215 кв. м,

по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а,






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

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

заказчик – Любинский Руслан Валерьевич

70-2022

2022

Взам инв. №		Подпись и дата														
Инв. № подл.							70-2022									
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата										
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			07.2022	Содержание				Стадия	Лист	Листов			
	ГАП		Каланчина Т.Е.			07.2022					П	1	1			
	Архитектор		Каланчина Т.Е.			07.2022					 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска					
Проверил		Семеренко О.П.			07.2022											

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Ремонт автомобилей, магазины" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011201:2210, площадью 215 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка

разработано для Любинского Руслана Валерьевича на основании:

- Договора 70-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в июне 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 15.06.2022 г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.06.2022 №КУВИ-001/2022/-91720145;
 - Свидетельство о государственной регистрации права от 14.08.2015 г. на нежилое здание, площадью 170 кв.м;
 - Письмо исх. №203 от 9.12.2021 г. от ИП Тенихина О.Н. (Центр экологического проектирования "ЭкоСити").

2). Характеристика земельного участка.






Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а находится в центральной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

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

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011201:2210.

Площадь земельного участка составляет 215 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "непродовольственный магазин".

Инв. № подл.	Взам.инв. №		Подпись и дата							
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	70-2022-ПЗ			
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			07.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	ГАП		Каланчина Т.Е.			07.2022		П	1	3
	Архитектор		Каланчина Т.Е.			07.2022		 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
	Проверил		Семеренко О.П.			07.2022				

Земельный участок ограничен:

- с севера – муниципальной территорией, используемой в качестве выезда из здания;
- с юга – муниципальной территорией вдоль ул. Заводская;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011201:2428;
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул Заводская, 262;
разрешённое использование: Магазины;
- с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011201:240;
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Заводская, строение 260-а;
разрешённое использование: Для КНС № 13;
земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011201:139;
по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Заводская, 260-б;
разрешённое использование: непродовольственные магазины.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а условно разрешённые виды использования "Ремонт автомобилей, магазины" согласно территориальной зоне застройки Ж.2.

4). Земельный участок застроен, на земельном участке расположено одноэтажное нежилое здание. Общая площадь нежилого здания – 170 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 разрешённого использования земельного участка:

- Магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- Ремонт автомобилей – 1 машино-место на 6 человек, работающих максимальной смене.

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	70-2022-ПЗ	Лист
						2

Основной вид эксплуатации нежилого здания – ремонт автомобилей. Количество сотрудников – 4 человека.

Для вида использования земельного участка "ремонт автомобилей" согласно ПЗЗ требуется 1 машино-место.

Проектным предложением предлагается разместить парковочные места для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории вдоль ул. Заводская в количестве 3, в том числе 1 машино-место для МГН.

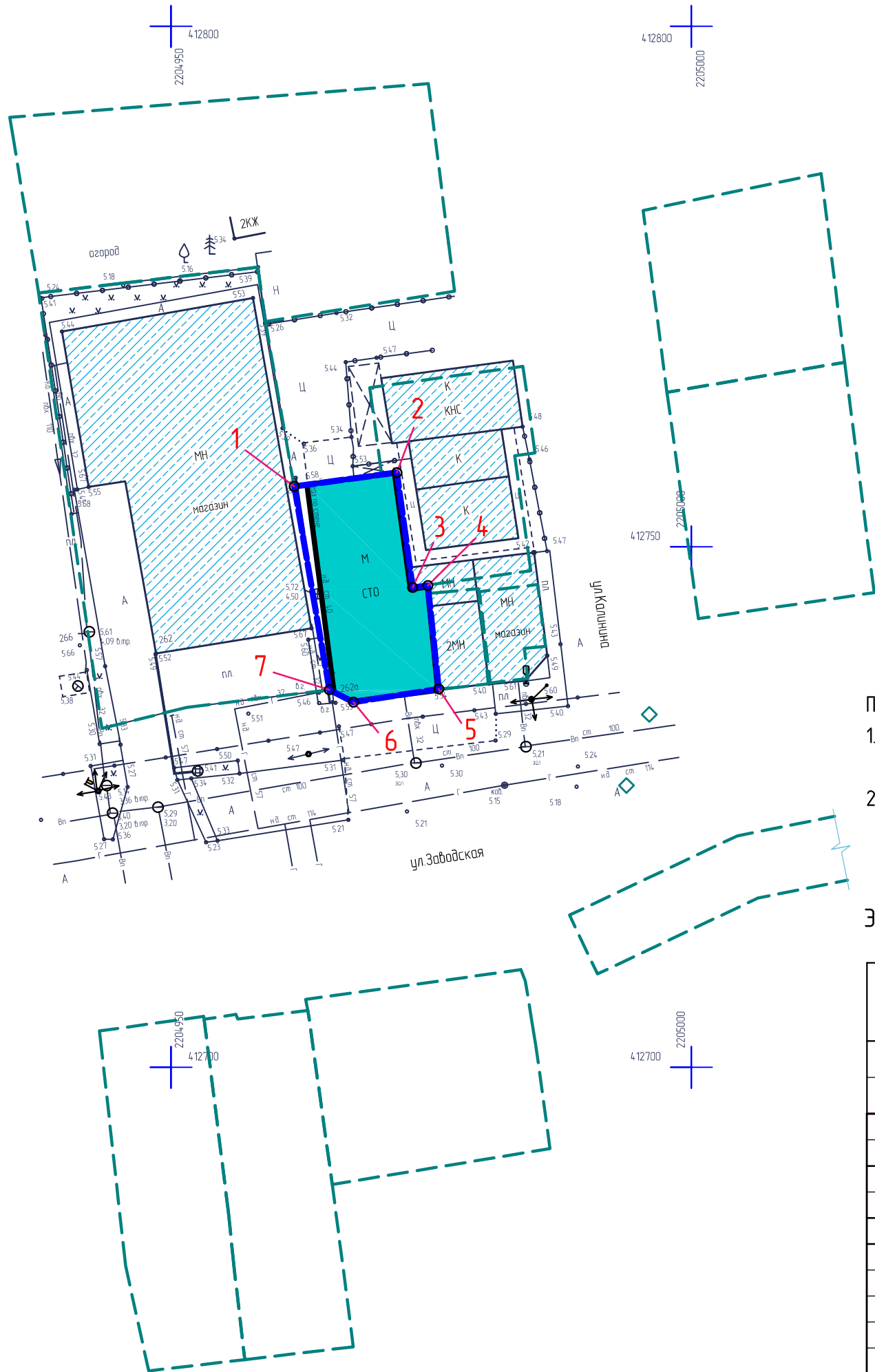
Подъезд к зданию обеспечен с улицы Заводской.

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования
Условно разрешённые виды использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
4.9.14 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
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. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	70-2022-ПЗ	Лист
						3

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	412755.80	2204961.84
2	412757.13	2204971.70
3	412746.09	2204973.21
4	412746.28	2204974.67
5	412736.34	2204975.72
6	412735.08	2204967.53
7	412736.27	2204965.21
1		

- Условные обозначения
- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а
 - Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
 - Характерные точки границы земельного участка

Примечание

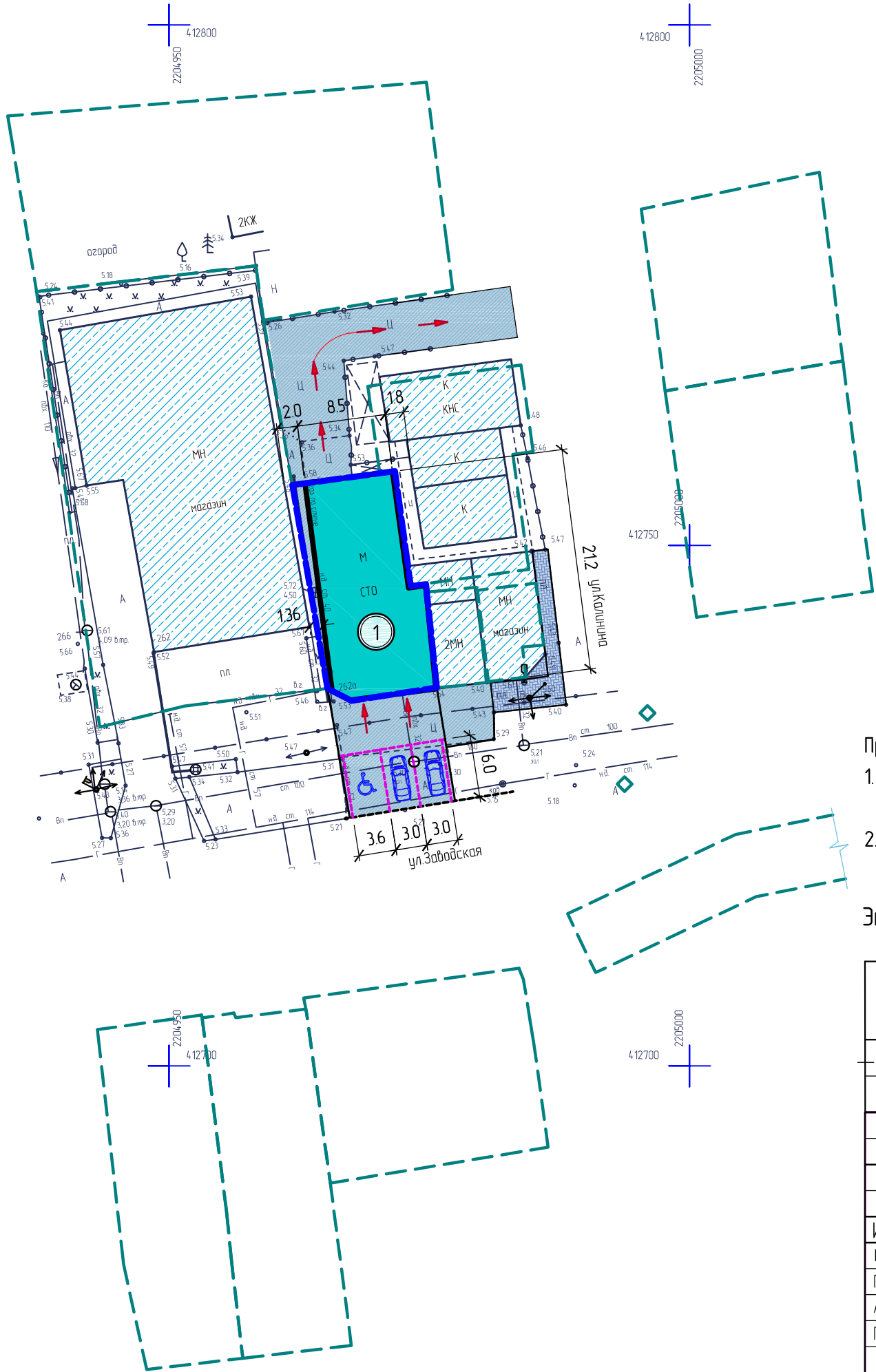
- Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в июне 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайск 15.06.2022 г.
- Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.06.2022 №КУВИ-001/2022/-91720145.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п						Наименование		Примечание			
1						Нежилое здание		Существующий объект			
						70-2022-ПЗУ					
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Ремонт автомобилей, магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00112012210, площадью 215 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка			Страница	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2022				П	2	
ГАП	Каланчина Т.Е.				07.2022						
Архитектор	Каланчина Т.Е.				07.2022						
Проверил	Семеренко О.П.				07.2022						
						Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)			Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск		

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

Схема планировочной организации
земельного участка (М 1:500)








Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей
- Направление движения автомобилей

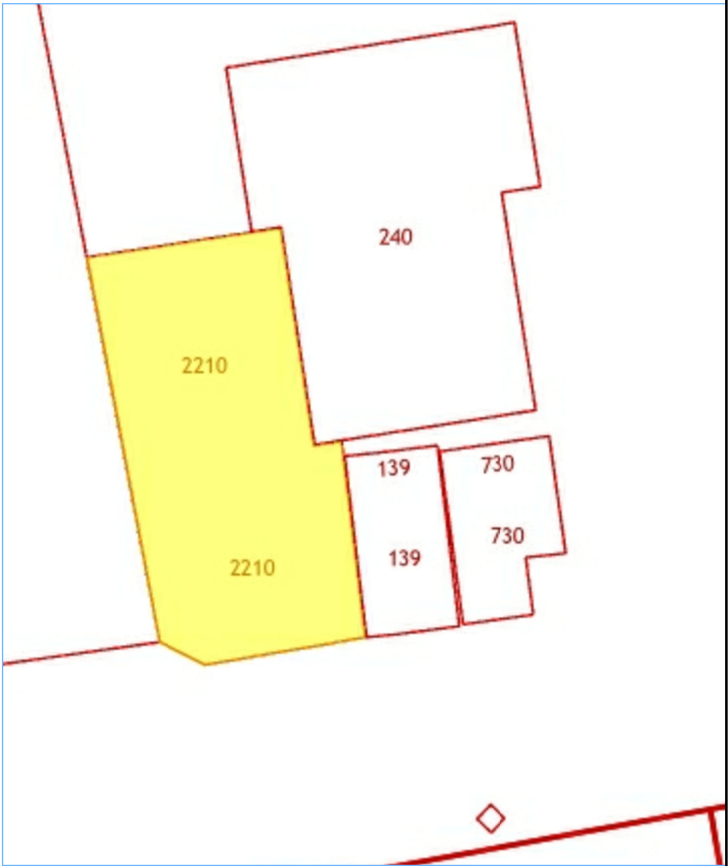
Примечание

- Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в июне 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 15.06.2022 г.
- Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.06.2022 №КУВИ-001/2022/-91720145.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п		Наименование				Примечание			
1		Нежилое здание				Существующий объект			
						70-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Ремонт автомобилей, магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00112012210, площадью 215 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				07.2022	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Каланчина Т.Е.				07.2022		П	3	
Архитектор	Каланчина Т.Е.				07.2022				
Проверил	Семеренко О.П.				07.2022	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

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

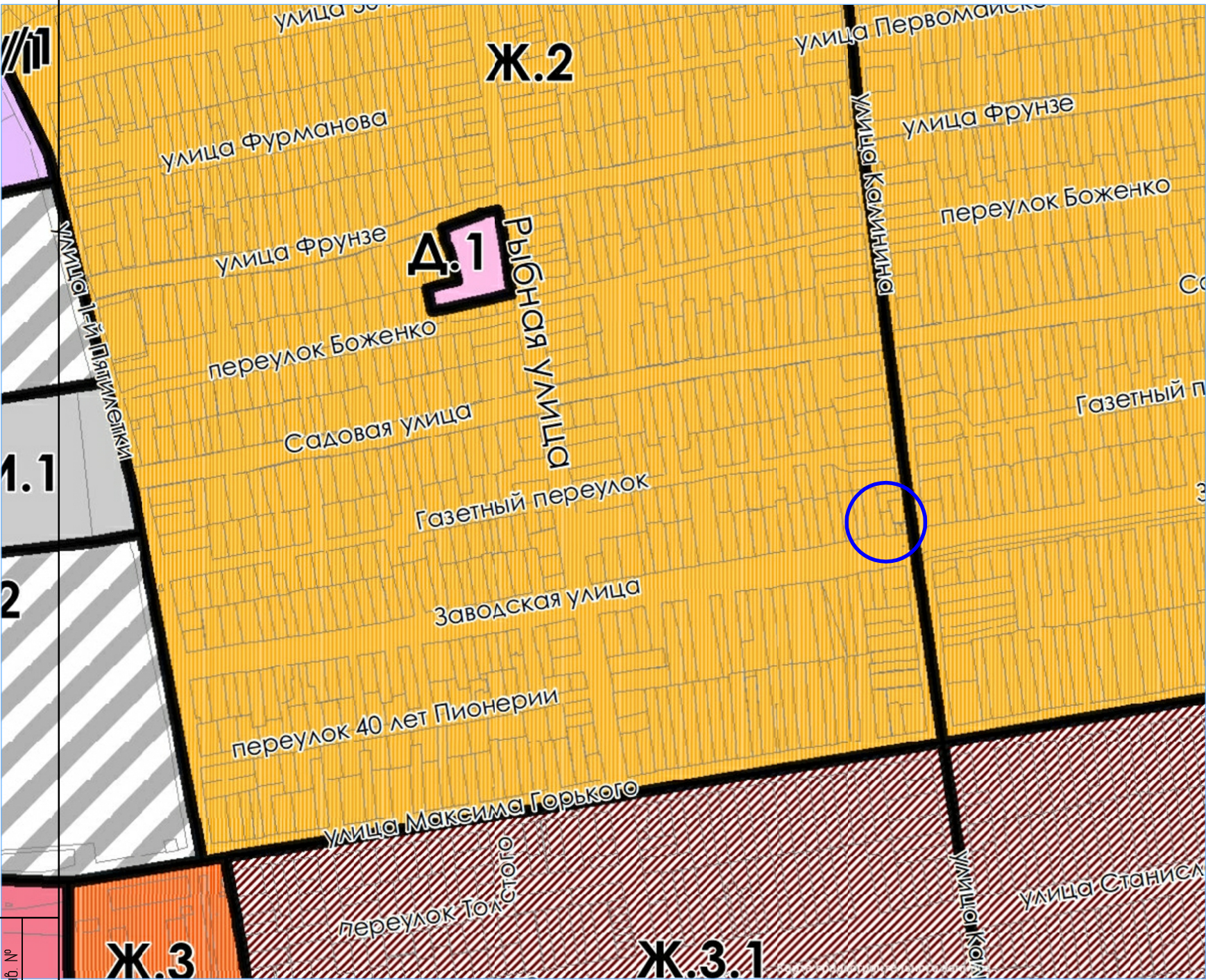


Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011201:2210
Кадастровый квартал:	61:46:0011201
Адрес:	Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а
Площадь уточненная:	215 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	непродовольственный магазин
Форма собственности:	Частная собственность

№ 136
Возмещение
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

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



Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru)

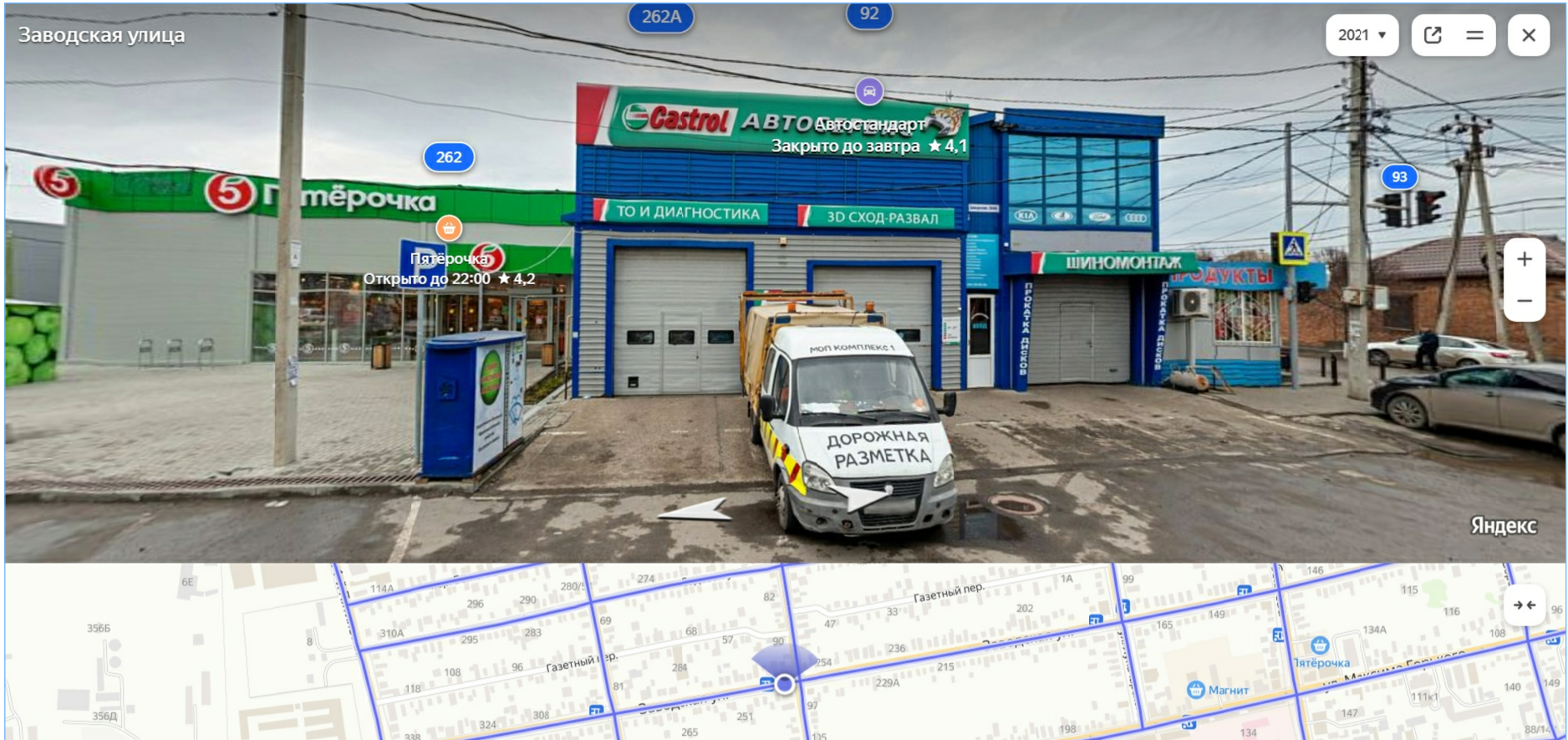


Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Земельный участок по адресу: [Ростовская обл., г.Батайск, ул. Заводская, 262-а](#) находится в центральной 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.

Панорама (<https://yandex.ru/maps/>)



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	