



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

Свидетельство № 0176.07-2009-614101549-П-033 от 16.12.2013 г.

Проектное предложение по изменению разрешённого вида
использования земельного участка по адресу:
г. Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69
"Для индивидуального жилищного строительства,
"Магазины", "Общественное управление", "Обеспечение
внутреннего правопорядка", "Дошкольное, начальное и
среднее общее образование", "Среднее и высшее
профессиональное образование"
на
"Для индивидуального жилищного строительства" (2.1),
"Общественное питание" (4.6),

заказчик – Денисенко Наталья Георгиевна

185/2023-ПП

2024



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

Свидетельство № 0176.07-2009-614101549-П-033 от 16.12.2013 г.

Проектное предложение по изменению разрешённого вида
использования земельного участка по адресу:
г. Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69
"Для индивидуального жилищного строительства,
"Магазины", "Общественное управление", "Обеспечение
внутреннего правопорядка", "Дошкольное, начальное и
среднее общее образование", "Среднее и высшее
профессиональное образование"
на
"Для индивидуального жилищного строительства" (2.1),
"Общественное питание" (4.6),

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

Директор МП "АПБ"	_____	А. М. Шепелев
Начальник ОП	_____	О.П. Семеренко
Заказчик	_____	Денисенко Н.Г.



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

Свидетельство № 0176.07-2009-614101549-П-033 от 16.12.2013 г.

Проектное предложение по изменению разрешённого вида
использования земельного участка по адресу:
г. Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69
"Для индивидуального жилищного строительства,
"Магазины", "Общественное управление", "Обеспечение
внутреннего правопорядка", "Дошкольное, начальное и
среднее общее образование", "Среднее и высшее
профессиональное образование"
на
"Для индивидуального жилищного строительства" (2.1),
"Общественное питание" (4.6),

Директор МП "АПБ" _____ А. М. Шенелев
Начальник ОП _____ О.П. Семеренко
Заказчик _____ Денисенко Н.Г.

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по изменению разрешённого вида использования земельного участка
по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69 "Для индивидуального жилищного строительства",
"Магазины", "Общественное управление", "Обеспечение внутреннего правопорядка", "Дошкольное, начальное и
среднее общее образование", "Среднее и высшее профессиональное образование" на "Для индивидуального
жилищного строительства (2.1), "Общественного питания" разработана для Денисенко Натальи Георгиевны на
основании:
– договора №185/2023;

– ПЗЗ г.Батайск;

– предоставленных заказчиком документов:

- Кадастровая выписка;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество;
- Свидетельство 61-А3 297383 от 23.07.2013г. о государственной регистрации права на жилой дом
общей площадью 41,8 кв.м;
- Инженерно-топографический план от 12.2016г., выполненный ООО БКИГ "Донгеосервис" г. Ростов-на-Дону;

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок находится в центральной части г.Батайск, в зоне Ж.3.1 – зона комплексной
реконструкции жилой застройки.

Вид разрешённого использования земельного участка – объекты индивидуального жилищного строительства,
продовольственные магазины, непродовольственные магазины.

Земельный участок имеет прямоугольную форму плане. Площадь земельного участка составляет 309 кв.м.

Земельный участок ограничен :

с севера– ул. Урицкого;

с юга – земельным участком по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 180

кадастровый номер: 61:46-0011701:88, площадь – 330 кв.м;

разрешенное использование по документу – для эксплуатации индивидуального жилого дома;

с запада – земельным участком по адресу: г. Батайск, ул. Урицкого, 71

кадастровый номер: 61:46-0011701:313, площадь – 1026 кв.м;

разрешенное использование по документу – для эксплуатации индивидуального жилого дома;

с востока – ул. Ворошилова.

185/2023-ПП-ПЗ

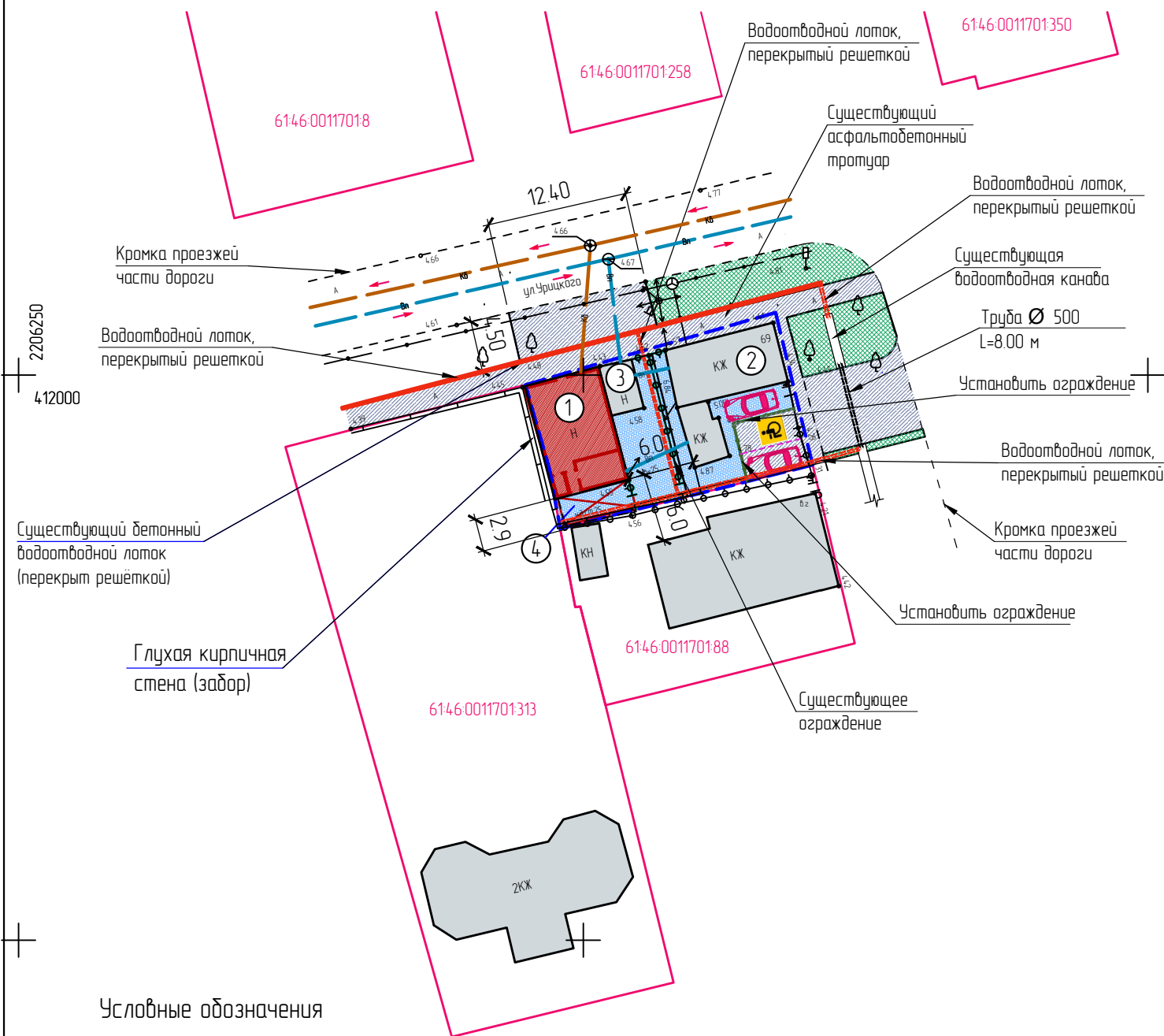
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
Начальник ОП	Семеренко О.П.				
Архитектор	Шалтуянова С.С.				

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	7

Муниципальное предприятие
АПБ "Архитектурно-планировочное
бюро" г. Батайск

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69
- Границы земельных участков, расположенных в окружении земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69
- Асфальтобетон
- Озеленение (газон)
- Благоустройство земельного участка
- Порядковый номер строений и сооружений, расположенных на земельном участке

Бетонный лоток



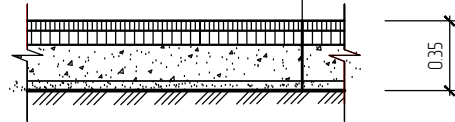
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

(согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области. Утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43):
Общая площадь – 69.70 кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства – 1 машино-место на земельный участок
Общественное питание (рестораны, кафе) – 1 машино-место на 5 посадочных мест
По заданию заказчика количество посадочных мест – 10 >2.0 м/м + 1 м/м для объекта ИЖС > 3 м/м (в т. ч. 1 м/м для МГН).
Всего требуется 3 м/м на территории земельного участка.

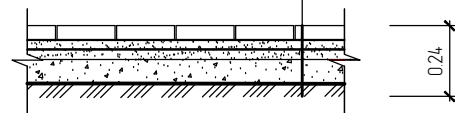
Экспликация зданий и сооружений



№ п/п	Наименование	Примечание
1	Нежилое здание, общей площадью 69.70 кв.м.	Существующий
2	Жилой дом (одноэтажный)	Существующий
3	Торговый павильон	Существующий
185/2023-ПП-ПЗУ		
Проектное предложение по изменению разрешенного вида использования земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69 "Для индивидуального жилищного строительства, "Общественное питание"		
Изм.	Кол.уч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	Архитектор
Архитектор	Шалтуянова С.С.	
Проектное предложение по изменению разрешенного вида использования земельного участка		Стадия
		Лист
		Листов
Схема планировочной организации земельного участка, ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

Тун П1	
Асфальтобетон мелкозернистый тип 1	-40 мм
по ГОСТ 9128-97 (с попр.99)	
Асфальтобетон крупнозернистый	-60 мм
Разлив битума 0,7 л/кб.м	
Щебень по ГОСТ 8267-93 М800	-150 мм
Песок крупнозернистый по ГОСТ 8736-77	-100 мм
Уплотненный грунт	



Плитка тротуарная	-60 мм
Подстилающий слой из сухой цементно-песчаной смеси (на 1м песка 150 кг цемента)	-40 мм
Выравнивающий слой из песка с уплотнением трамбованием	- 100 мм
Щебень по ГОСТ 8267-93 М 800	-100 мм
Уплотненный грунт	



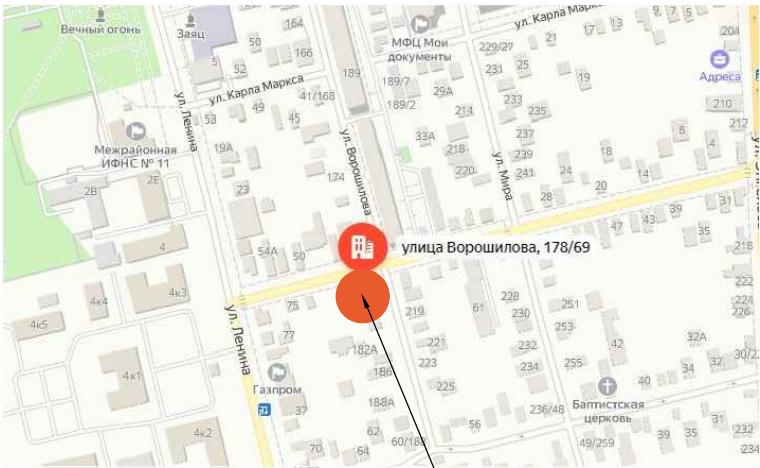
Взаимн. №										
								185/2023-ПП-ПЗУ		
Подпись и дата								Проектное предложение по изменению разрешенного вида использования земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова/Урюцкого, 178/69 "Для индивидуального жилищного строительства, "Общественное питание"		
		Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Инд. № подл.		Начетдела	Семеренко О.П.			Проектное предложение по изменению разрешенного вида использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
		Архитектор	Шалтуянова С.				П	3		
						Конструкции покрытий		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		



Земельный участок по адресу: г. Батайск,
ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69 (площадь 326.00 м2)

						185/2023-ПП	Лист
Изм.	Кол-во	Лист	Подп.	Дата			4

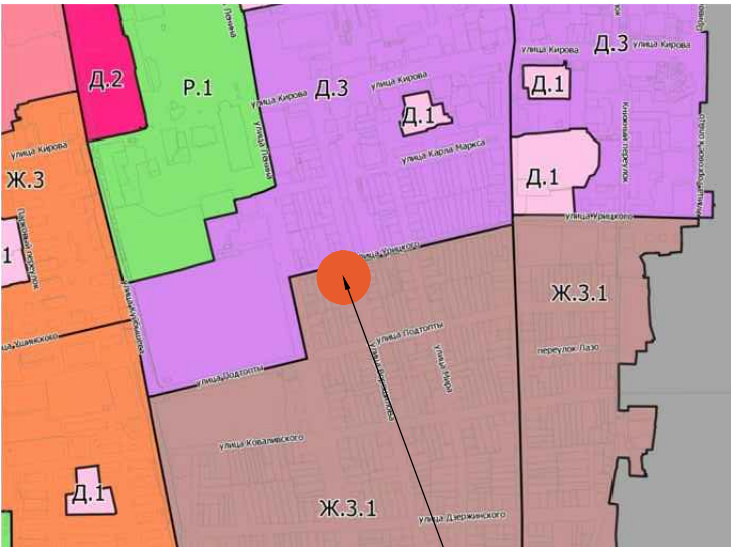
Ситуационный план



Месторасположение земельного участка по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69

Инд. № подл.	Взаиминд. №				Подпись и дата	
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
185/2023-ПП						Лист 5

Фрагмент карты градостроительного зонирования



Месторасположение земельного участка по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова/Урицкого, 178/69

Инд. № подл.	Взаиминд. №				Подпись и дата	
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
185/2023-ПП						Лист 6



Фото 1.



Фото 2.

Инд. № подл.	Взаиминд. №				Подпись и дата	
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
185/2023-ПП						Лист 7