



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

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

e-mail: apbproekt@yandex.ru

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

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

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды
использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание"
в дополнение к основному виду разрешённого использования
"Ведение садоводства"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012803:1249,
площадью 580 кв.м,

по адресу: Ростовская область, город Батайск,
ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49,

расположенного в территориальной зоне
садоводства и огородничества (Ж.1);

и по вопросу отклонения от предельных параметров
в части минимальных отступов от границ соседних земельных участков,
в целях определения места допустимого размещения объекта капитального
строительства (жилого дома (13.2)

Заказчики: Кравцов Илья Леонидович

210-2023

2023

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-7
	Ситуационный план	8
	Разбивочный план (М 1:500)	9
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	10
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	11
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	12
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ); Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	13

Взаминв. №		Подпись и дата											

Пояснительная записка

1). Общие данные.





Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" в дополнение к основному виду разрешённого использования "Ведение садоводства" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012803:1249, площадью 580 кв.м, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49, расположенного в территориальной зоне садоводства и огородничества (Ж.1); и по вопросу отклонения от предельных параметров в части минимальных отступов от границ соседних земельных участков, в целях определения места допустимого размещения объекта капитального строительства (жилого дома (13.2)

разработано для Кравцова Ильи Леонидовича на основании:

- Договора 210-2023;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Зыкова В.С. 11.2023 г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 580 кв.м) от 01.12.2023 г. № КУВИ-001/2023-270952036.

Согласно ПЗЗ г. Батайска параметр "Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от границы соседнего земельного участка" относится к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые на основании части 1.2. статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно статье 40 п. 1 "Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков; либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства".

Рассматриваемый земельный участок свободен от застройки. На земельном участке предполагается строительство одноэтажного общественного здания (магазин, предприятие бытового обслуживания) и двухэтажного жилого дома. Проектируемый двухэтажный жилой дом планируется разместить с отступом 1,0 метр от границы соседнего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012803:903 по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул 0-я линия ДНТ "Труд", уч 48; с отступом 2,0 метра от границы соседнего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012803:1248 по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул 1-я линия ДНТ "Труд", уч 49-а. Габариты, этажность и отступы от границ земельного участка согласованы заказчиком.

Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №					
<div>Начальник ОП</div> <div>ГАП</div> <div>Выполнил</div> <div>Проверил</div>		<div>Семеренко О.П.</div> <div>Семеренко О.П.</div> <div>Каланчина Д.Н.</div> <div>Семеренко О.П.</div>		<div></div> <div></div> <div></div> <div></div>		<div>12.2023</div> <div>12.2023</div> <div>12.2023</div> <div>12.2023</div>			
				210-2023					

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для планируемой застройки застройки:

- размеры земельного участка;
- экономическая нецелесообразность освоения и неэффективное использование земельного участка собственником, при условии соблюдения градостроительных регламентов ПЗЗ г. Батайска в части отступов от границ земельного участка для проектируемого объекта (жилого дома), относящегося к основному разрешённому виду использования земельного участка в зоне садоводства и огородничества (Ж.1) – “Ведение садоводства” (код. 13.2).”

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49 находится в южной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне садоводства и огородничества (Ж.1).

Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012803:1249.

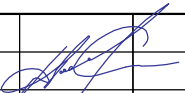
Площадь земельного участка составляет 580 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка по документу – "Ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома".

Земельный участок ограничен:

- с севера:
- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012803:903;
по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул О-я линия ДНТ "Труд", уч 48;
разрешённое использование: Ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома;
- с юга – проездом;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012803:1248;
по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул 1-я линия ДНТ "Труд", уч 49-а;
разрешённое использование: Для ведения дачного хозяйства;
- с востока – проездом.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49 условно разрешённые виды использования "Магазины, бытовое обслуживание" в дополнение к основному виду разрешённого использования "Ведение садоводства" согласно территориальной зоне садоводства и огородничества (Ж.1).

Взам.инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
<p>3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49 условно разрешённые виды использования "Магазины, бытовое обслуживание" в дополнение к основному виду разрешённого использования "Ведение садоводства" согласно территориальной зоне садоводства и огородничества (Ж.1).</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
					
					210-2023
					Лист 2

4). Основные габаритные размеры, толщина наружных стен и технико-экономические показатели, указанные в данном проектном предложении, предварительные и могут незначительно измениться на стадии проектирования.

Характеристики проектируемых объектов (предварительные):

1. Общественное здание – магазин, предприятие бытового обслуживания:

- габаритные размеры – 9,0 х 14,0 м
- этажность – 1
- толщина наружных стен – 430 мм
- площадь застройки – 126,0 кв.м
- общая площадь здания (в пределах внутренних поверхностей наружных стен) – 107 кв.м

2. Жилой дом:

- габаритные размеры – 8,0 х 11,0 м
- этажность – 2
- толщина наружных стен – 430 мм
- площадь застройки – 88,0 кв.м
- общая площадь здания (в пределах внутренних поверхностей наружных стен) – 144,8 кв.м

Проектируемая площадь застройки земельного участка – 214 кв.м.

Процент застройки – 36,9 %.

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 (4.4) – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- Бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские; 3.3) – 1 машино-место на 2 сотрудника;
- Ведение садоводства (13.2) – 1 машино-место на земельный участок.

Проектируемое общественное здание в дальнейшем предполагается эксплуатировать в качестве магазина и предприятия бытового обслуживания.

Расчётная площадь для магазина (предварительно) – 52,5 кв.м.

Расчёт машино-мест для вида разрешённого использования "магазины":

Расчётная площадь для магазина (предварительно) – 52,5 кв.м.

$$52,5 : 45 = 1,17 \text{ м/м} - 1 \text{ машино-место}$$

По расчёту для магазина требуется 1 машино-место.

Расчёт машино-мест для объекта бытового обслуживания:

Количество сотрудников объекта бытового обслуживания (предварительно) 2 человека.

По расчёту для объекта бытового обслуживания требуется 1 машино-место.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						210-2023		Лист
										3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			

Для вида "Ведение садоводства" требуется 1 машино-место на земельный участок.

ИТОГО СОГЛАСНО РАСЧЁТУ ДЛЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЪЕКТА (МАГАЗИН, ПРЕДПРИЯТИЕ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ) И ПРОЕКТИРУЕМОГО ЖИЛОГО ДОМА ТРЕБУЕТСЯ 3 МАШИНО-МЕСТА ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ. Расчётные показатели приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

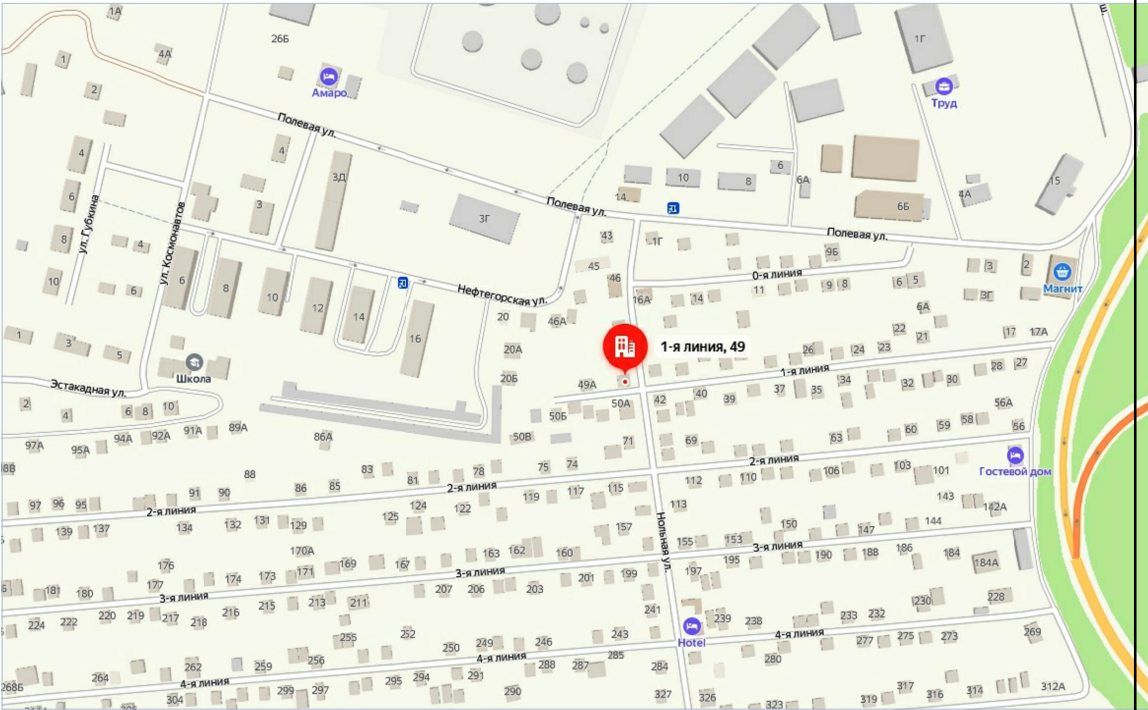
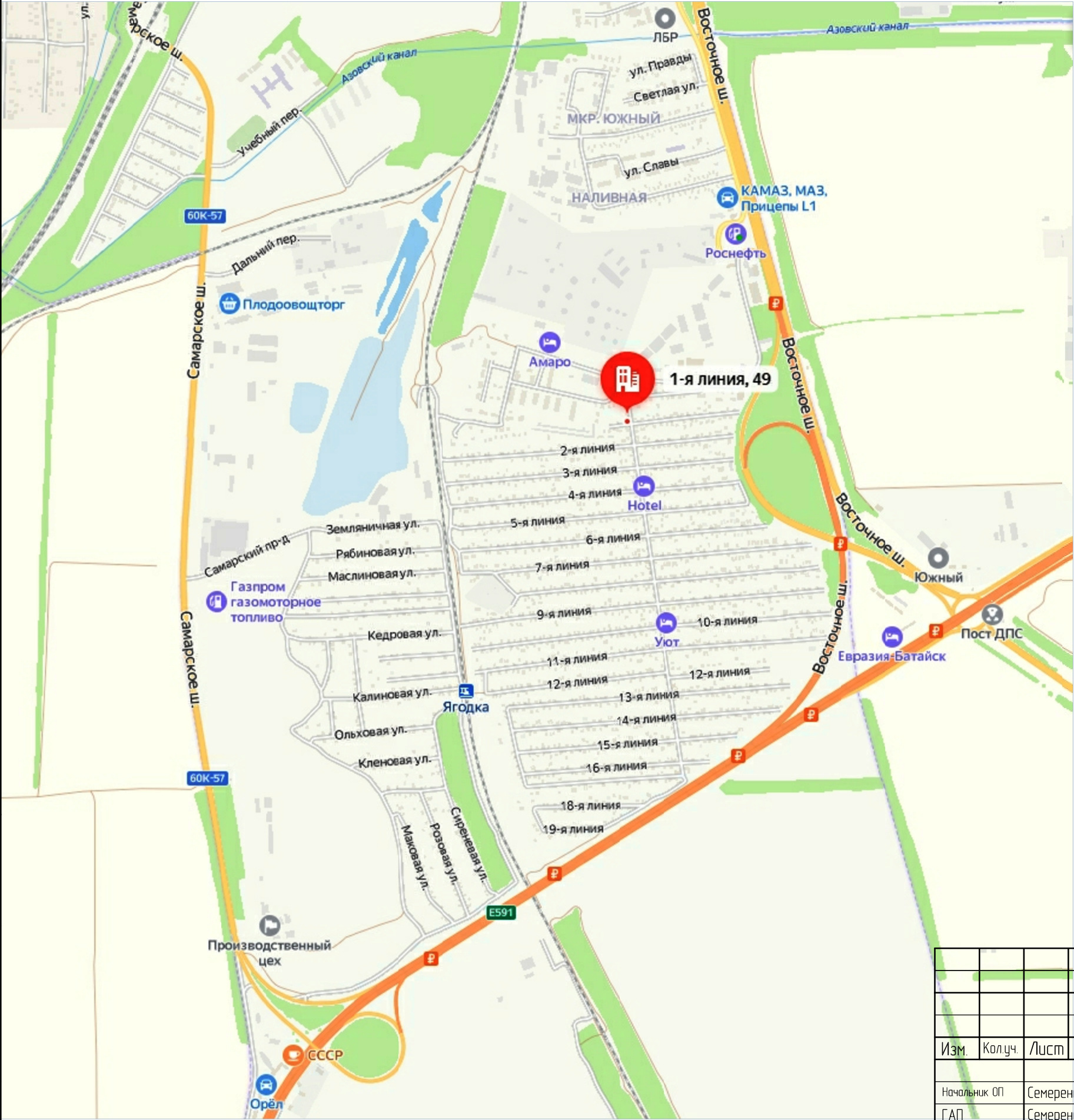
Проектным предложением предлагается разместить 3 парковочных машино-места (для временного пребывания автомобилей) на территории земельного участка, в том числе 1 машино-место для МГН.

Условно разрешённые виды использования зоны садоводства и огородничества (Ж.1)	
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
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)
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Основные разрешённые виды использования зоны садоводства и огородничества (Ж.1)	
13.2 Ведение садоводства	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






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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	210-2023	Лист
						4

Ситуационный план



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

						210-2023-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012803-1249, площадью 580 кв.м, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49, расположенного в территориальной зоне садоводства и огородничества (Ж.1), и по вопросу отклонения от предельных параметров в части минимальных отступов от границ соседних земельных участков, в целях определения места допустимого размещения объекта капитального строительства (жилого дома (13.2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	5
Начальник ОП	Семеренко О.П.				12.2023	<div>Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск</div>		
ГАП	Семеренко О.П.				12.2023			
Выполнил	Каланчина Д.Н.				12.2023			
Проверил	Семеренко О.П.				12.2023			
						Ситуационный план		

Разбивочный план (М 1:500)

Сведения о характерных точках
границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	406610.66	2207243.61
2	406614.25	2207275.25
3	406595.68	2207277.32
4	406592.89	2207245.82
5	406593.42	2207245.76

Сведения о характерных точках
границы части земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	406614.25	2207275.25
2	406595.68	2207277.32
3	406592.89	2207245.82
4	406593.42	2207245.76
5	406595.19	2207245.54
6	406598.48	2207275.70
7	406614.08	2207273.74

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу:
Ростовская область, город Батайск,
ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49
- Граница соседних земельных участков
- 1

— Характерные точки границ земельного участка
- 1

— Характерные точки границы части земельного участка
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства

Примечание.

1. Разбивочный план выполнен на топографическом плане земельного участка, выполненном ИП Зыкова В.С. 11.2023 г.
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 580 кв.м) от 01.12.2023 г. № КУВИ-001/2023-270952036.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (одноэтажное)	Проектируемое
2	Жилой дом (двухэтажный)	Проектируемый






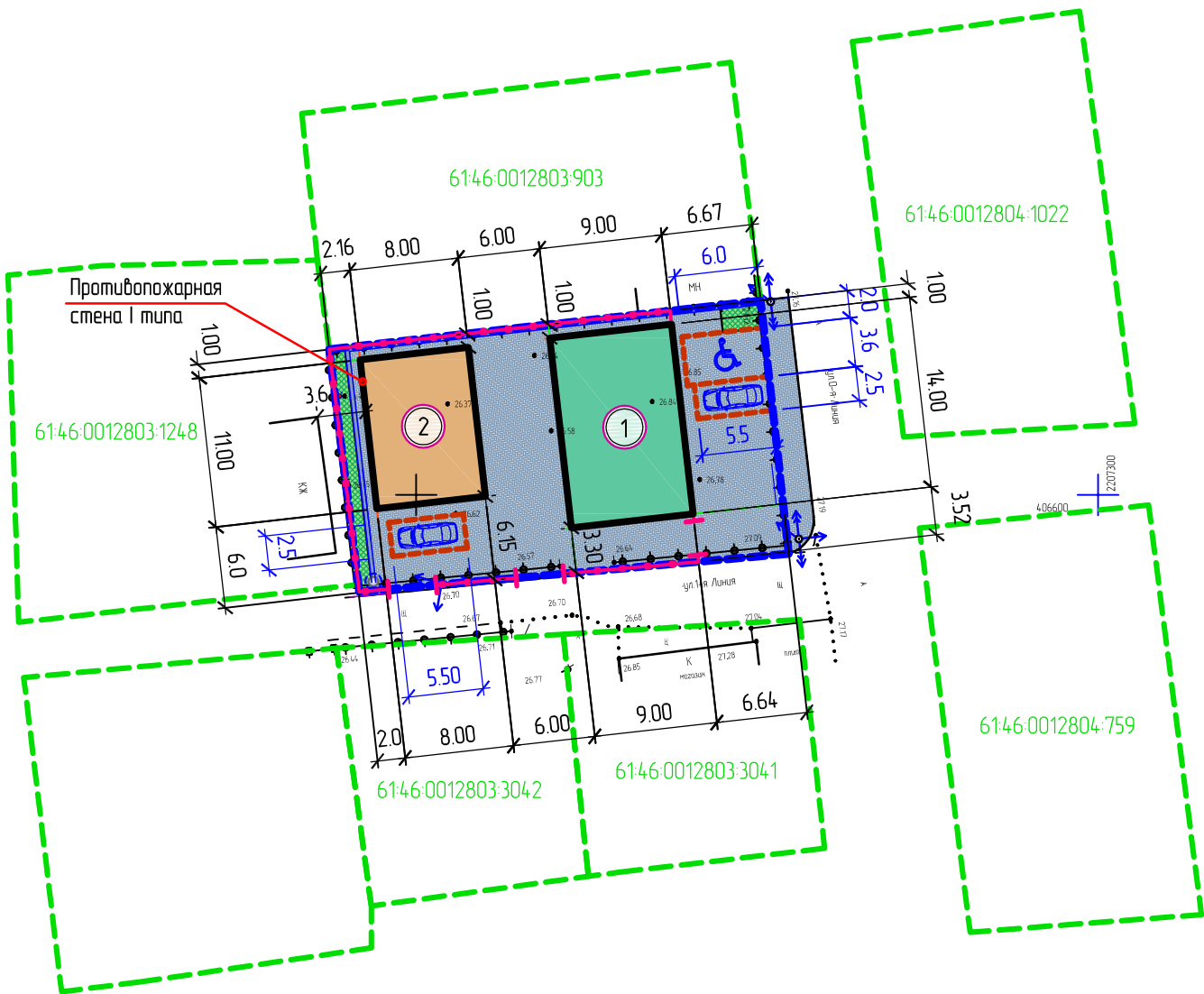
						210-2023-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012803-1249, площадью 580 кв.м, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49, расположенного в территориальной зоне садоводства и огородничества (Ж.1), и по вопросу отклонения от предельных параметров в части минимальных отступов от границ соседних земельных участков, в целях определения места допустимого размещения объекта капитального строительства (жилого дома) (13.2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				12.2023	П	2	
ГАП	Семеренко О.П.				12.2023			
Выполнил	Каланчина Д.Н.				12.2023	 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
Проверил	Семеренко О.П.				12.2023			
Разбивочный план (М 1:500)								

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Тротуарная бетонная плитка (предварительно, покрытие уточняется на стадии проектирования (П))
- Озеленение
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля МГН (на территории земельного участка)
- Водоотводные лотки (перекрыть решёткой)
- Водоприёмный дренажный контрольный колодец
- Ограждение






Примечание.

1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненном ИП Зыкова В.С. 11.2023 г.

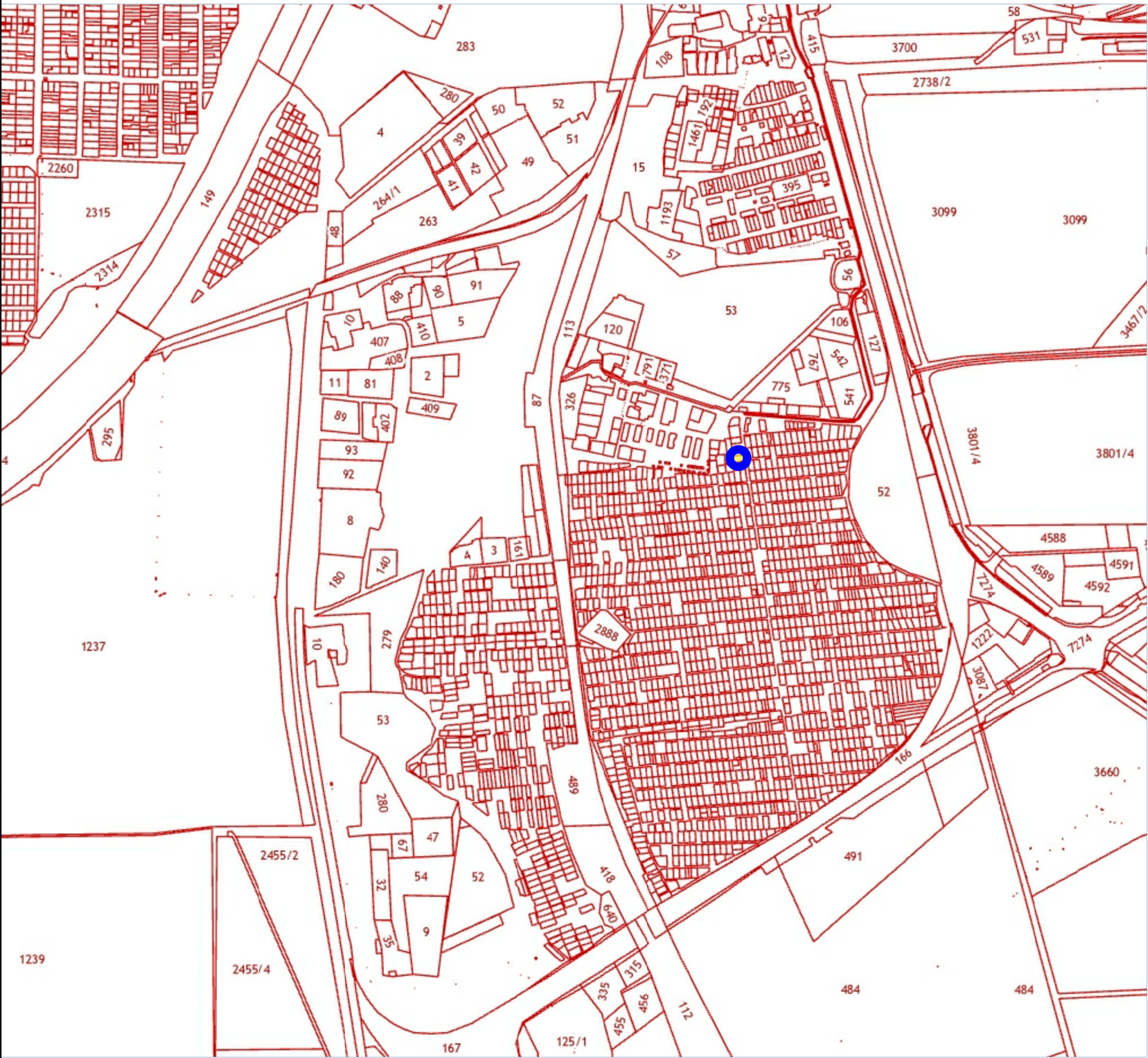
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 580 кв.м) от 01.12.2023 г. № КУВИ-001/2023-270952036.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (одноэтажное)	Проектируемое
2	Жилой дом (двухэтажный)	Проектируемый

						210-2023-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012803-1249, площадью 580 кв.м, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49, расположенного в территориальной зоне садоводства и огородничества (Ж.1), и по вопросу отклонения от предельных параметров в части минимальных отступов от границ соседних земельных участков, в целях определения места допустимого размещения объекта капитального строительства (жилого дома (13.2))		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				12.2023	П	3	
ГАП	Семеренко О.П.				12.2023			
Выполнил	Каланчина Д.Н.				12.2023			
Проверил	Семеренко О.П.				12.2023			
Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Взаминб. №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	



Земельный участок 61:46:0012803:1249

Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49
Ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012803:1249
Кадастровый квартал:	61:46:0012803
Адрес:	Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49
Площадь уточненная:	580 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	321 216,32 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	Подп.	Дата

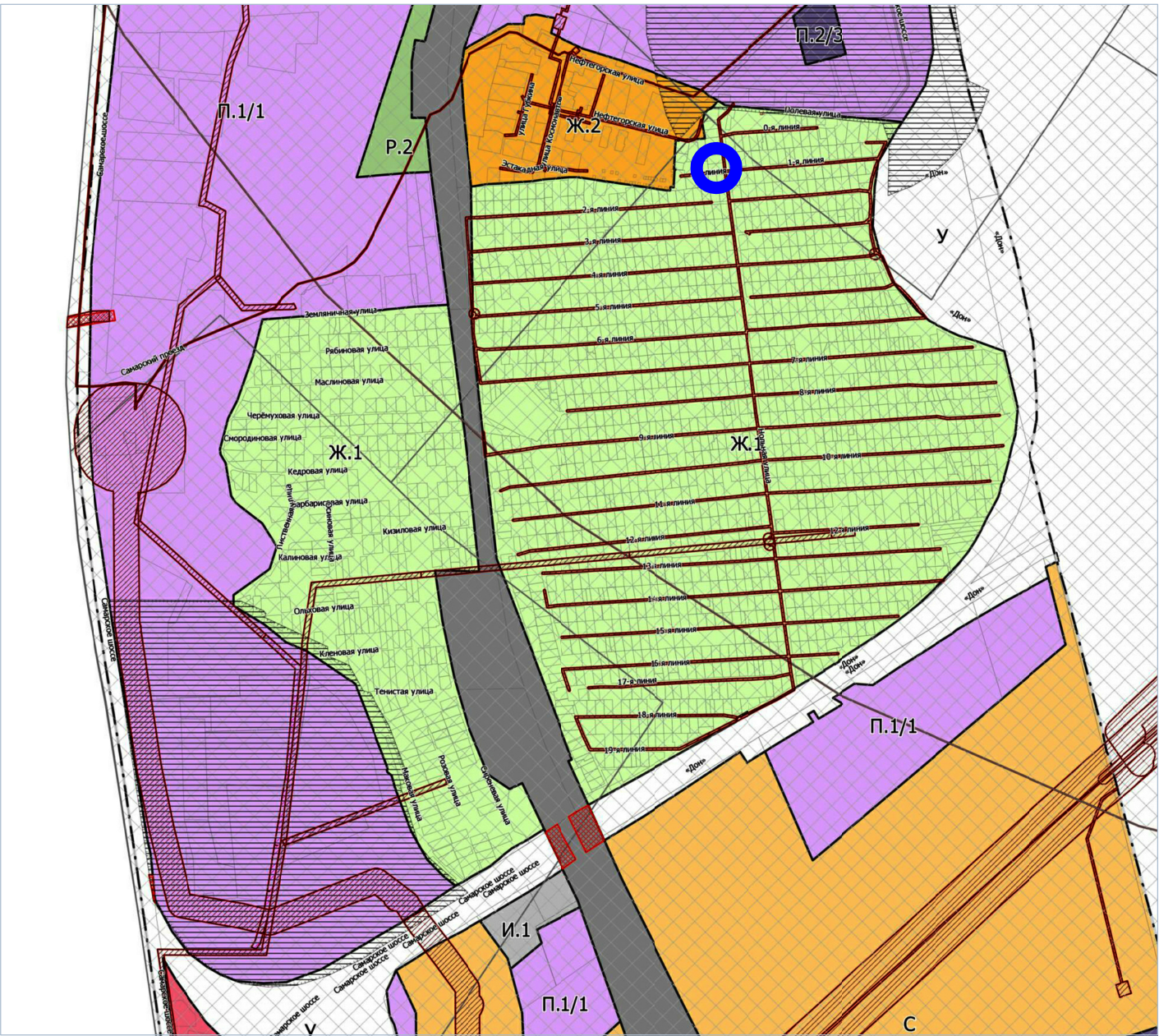
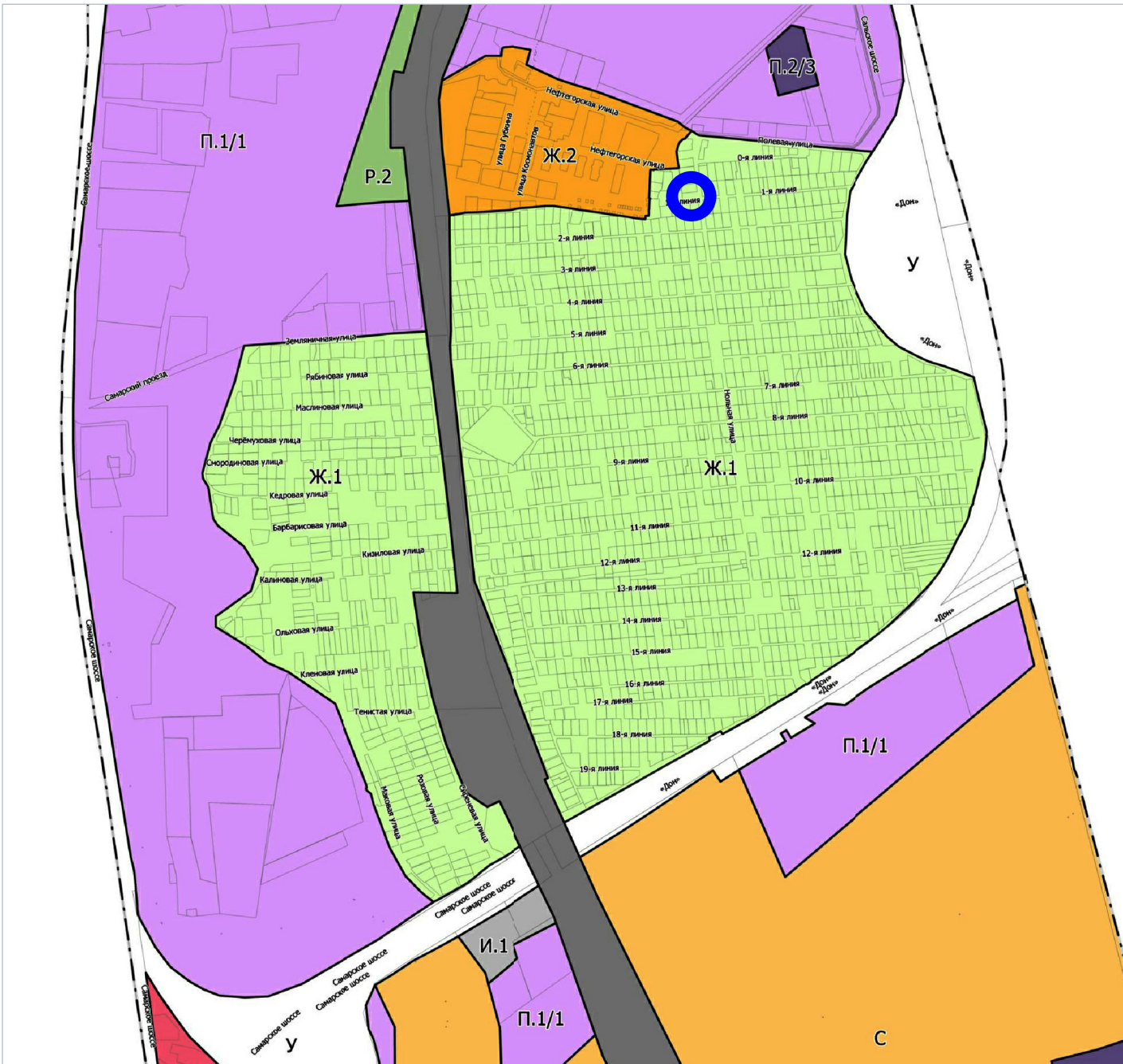


Взаминб. №	
Подпись и дата	
Инб. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

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

Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



Земельный участок по адресу: [Ростовская область, город Батайск, ДНТ «Труд», ул. 1-я линия, № 49](#) находится в южной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в [территориальной зоне садоводства и огородничества \(Ж.1\)](#).
Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата