



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: apbprojekt@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

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
улица Шмидта, земельный участок 38,

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

на виды "Бытовое обслуживание,
амбулаторно-поликлиническое обслуживание",

в дополнение
к существующим видам разрешённого использования (по документу)
"Объекты индивидуального жилищного строительства,
продовольственные магазины, непродовольственные магазины";





ПО ОТКЛОНЕНИЮ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗМЕЩЕНИЯ МАШИНО-МЕСТ ЗА ПРЕДЕЛАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

заказчик – Новрузова Джейхуна Заматдин кызы

2-2022

2022

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-7
	Ситуационный план	8
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	9
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	10
	Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru , космические снимки esri)	11
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	12
	Планы этажей магазина (техпаспорт)	13

Инв. № подл.	Взам.инв. №						Подпись и дата			
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	2-2022			
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			01.2022	Содержание	Стадия	Лист	Листов
	Выполнил		Каланчина Д.Н.			01.2022		П	1	1
	Проверил		Семеренко О.П.			01.2022			Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

Пояснительная записка

1. Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённые виды использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), на виды "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание", в дополнение к существующим видам разрешённого использования (по документу) "Объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины"; по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка

разработано для Новрузовой Джейхуны Замаддин кызы на основании:

- договора № 2-2022;
- ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции;
- предоставленных заказчиком документов:
- Исполнительная съёмка, выполненная МП "АПБ" г. Батайска в октябре 2018 г., принятая в ИСОГД г. Батайска 18.10.2018г.;
- Технический паспорт на двухэтажное здание магазина, выполненный МП "БТИ" города Батайска 09.08.2018 г.;
- Технический паспорт на жилой дом, выполненный МП "БТИ" города Батайска 25.03.2011 г.;
- Разрешение на ввод в эксплуатацию двухэтажного здания магазина от 25.03.2019 г. №61-302-14-2019;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) от 31.01.2022 г. № КЧВИ-001/2022-3534943;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Жилой дом, площадью 237,9 кв.м);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Двухэтажное здание магазина, площадью 126,9 кв.м – общая площадь здания).

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38 находится в восточной части г. Батайска, 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 61:46:0011803:3.

Площадь земельного участка составляет 306 кв. м.

Взам.инв. №	Подпись и дата	2-2022								
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Инв. № подл.		Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
								П	1	2
								Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
		Начальник ОП	Семеренко О.П.		01.2022					
		Выполнил	Каланчина Д.Н.		01.2022					
		Проверил	Семеренко О.П.		01.2022					

Земельный участок ограничен:

- с севера – прилегающей к земельному участку существующей благоустроенной муниципальной территорией вдоль ул. Шмидта;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011803:381 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Тельмана, 3-а; разрешённое использование: Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома.
- с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011803:1967 по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Шмидта, 40-а; разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома.
- с запада – прилегающей к земельному участку существующей благоустроенной муниципальной территорией вдоль ул. Тельмана.

3. Земельный участок застроен следующими строениями:

- 1 – Двухэтажное здание магазина (кадастровый номер 61:46:0011803:2253)
- 2 – Жилой дом (кадастровый номер 61:46:0011803:851)
- 3 – Дворовой туалет

4. Вид разрешённого использования земельного участка по документу – “Объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины”.

Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ “Город Батайск”, город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38 следующие условно-разрешённые виды использования, согласно территориальной зоны Ж.2:

- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание,

в дополнение к существующим видам разрешённого использования (по документу) “Объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины”.

ПОСЛЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ НЕОБХОДИМО ПРИВЕСТИ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ПЗЗ – “ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА”, “МАГАЗИНЫ”.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №						
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	2-2022		Лист
								2

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;
- Бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посещений в смену
- Для индивидуального жилищного строительства – 1 машино-место на земельный участок

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.

Расчёт машиномест выполнен с учётом размещения на первом этаже здания магазина (или аптеки, относящейся к амбулаторно-поликлиническим заведениям в соответствии с ПЗЗ), на втором этаже предполагается разместить предприятие бытового обслуживания.

Общая площадь помещений 1 этажа составляет 52,6 кв.м.

Требуемое количество машино-мест для магазина (1 этаж):

$56,2 : 45 = 1,2$, принимаем 1 машино-место.

Предположительно на предприятии бытового обслуживания будут работать 3-5 человек.

Принимаем 3 машино-места.

Для индивидуального жилищного строительства – 1 машино-место на земельный участок.

Итого по расчёту требуется 5 машино-мест для временного хранения автомобилей.

Проектным предложением предлагается разместить 1 парковочное машино-место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории вдоль ул. Тельмана; 4 парковочных машино-места с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории вдоль ул. Шмидта; 1 машино-место на земельном участке (для ИЖС). Итого за пределами земельного участка размещается 5 машино-мест.

Существующий объект (двухэтажное общественное здание) имеет статус местного значения и предназначен в том числе для обслуживания населения, проживающего в расположенных в окружении кварталах (в пешеходной доступности).

В пределах пешеходной доступности имеется остановка общественного транспорта (автобусы, маршрутные такси).

Подъезд к земельному участку обеспечен с улиц Шмидта и Тельмана по асфальтированным дорогам.

[illegible]

**Основной разрешённый вид использования
зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)**

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

**Условно разрешённые виды использования
зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)**

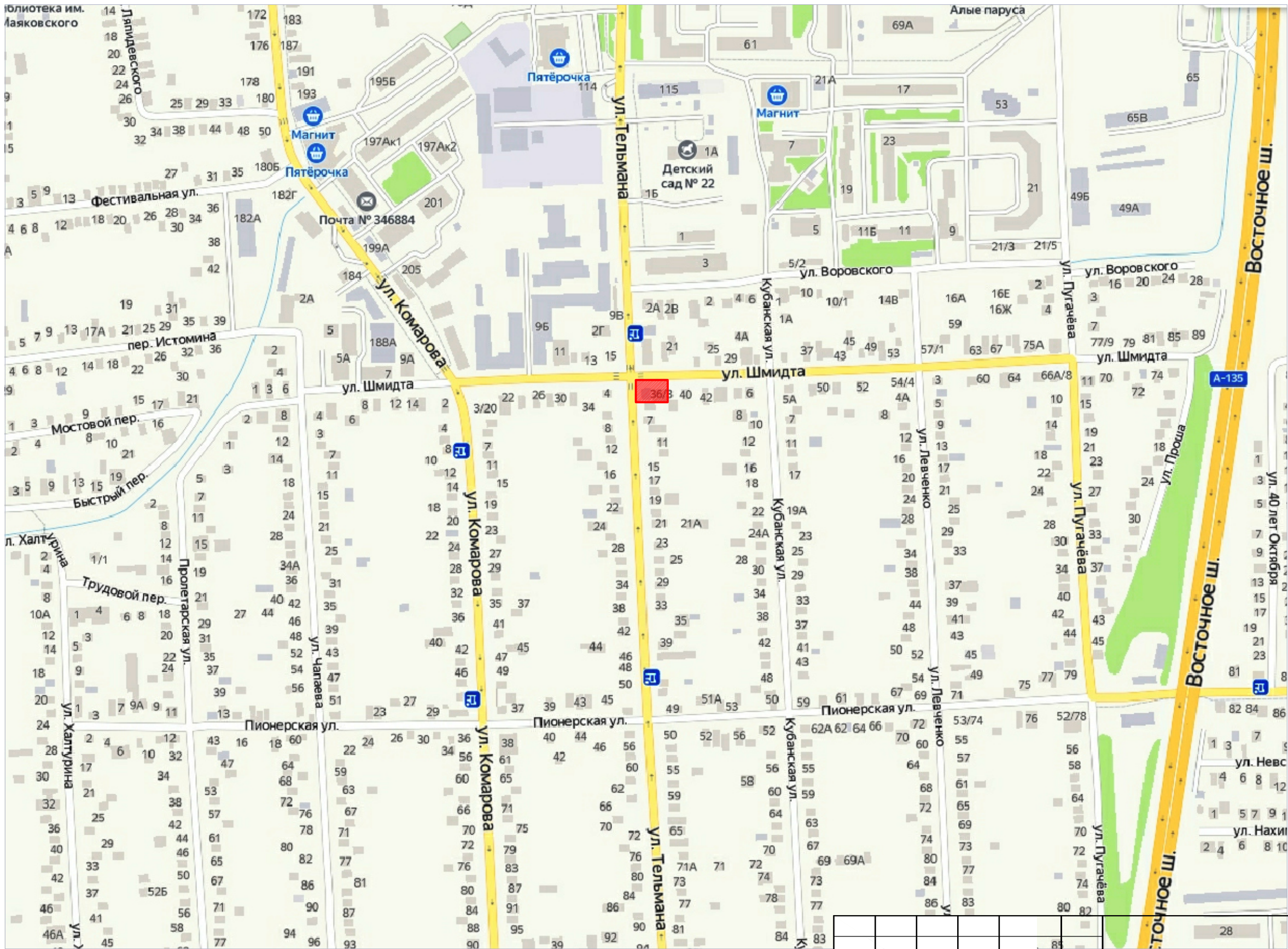
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
4.4 Магазины ***	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м





*** Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38 имеет вид разрешённого использования по документам "Объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины". После публичных слушаний необходимо привести виды разрешённого использования в соответствие с действующим ПЗЗ – "Для индивидуального жилищного строительства", "Магазины".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
								4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

2-2022

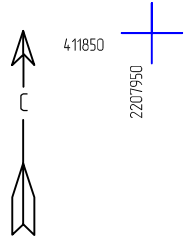
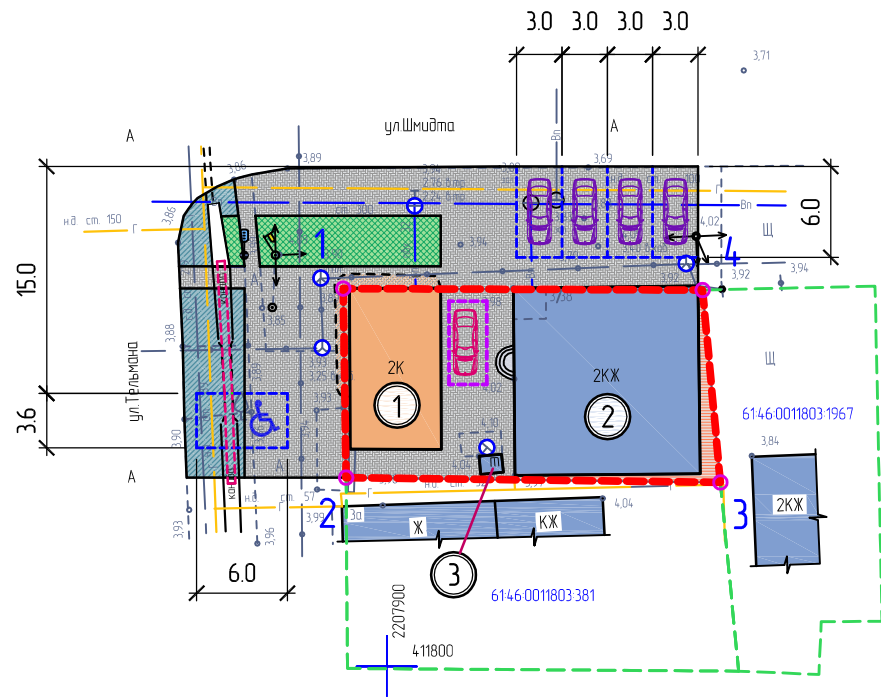
Ситуационный план



						2-2022			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка по адресу: <u>Российская Федерация, Ростовская область, городской округ Тарар Батайск, город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38</u> , расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2), на виды <u>"Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание"</u> , в дополнение к существующим видам разрешенного использования (по документу) <u>"Объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины"</u> ; по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2022	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка, по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	П	1	2
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2022				
Проверил	Семеренко О.П.				01.2022				
Ситуационный план							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

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

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



6146.0011803.3



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное здание магазина (кадастровый номер 61:46-0011803:2253)	Существующий объект
2	Жилой дом (кадастровый номер 61:46-0011803:851)	Существующий объект
3	Дворовой туалет	Существующий объект

Описание характерных точек границ земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	411824.98	2207897.11
2	411812.48	2207897.30
3	411812.16	2207922.06
4	411824.88	2207920.88

Условные обозначения

----- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38**

----- Граница соседних земельных участков

1. ○ — Характерные точки границ земельного участка

① — Порядковый номер строений

— Асфальтобетон

— Озеленение (газонная трава «Универсальный газон для города», разбивка клумб и пр.)

— Отмостка

— Тротуарная плитка







Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка, для вида разрешённого использования "Для индивидуального жилищного строительства")

Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории

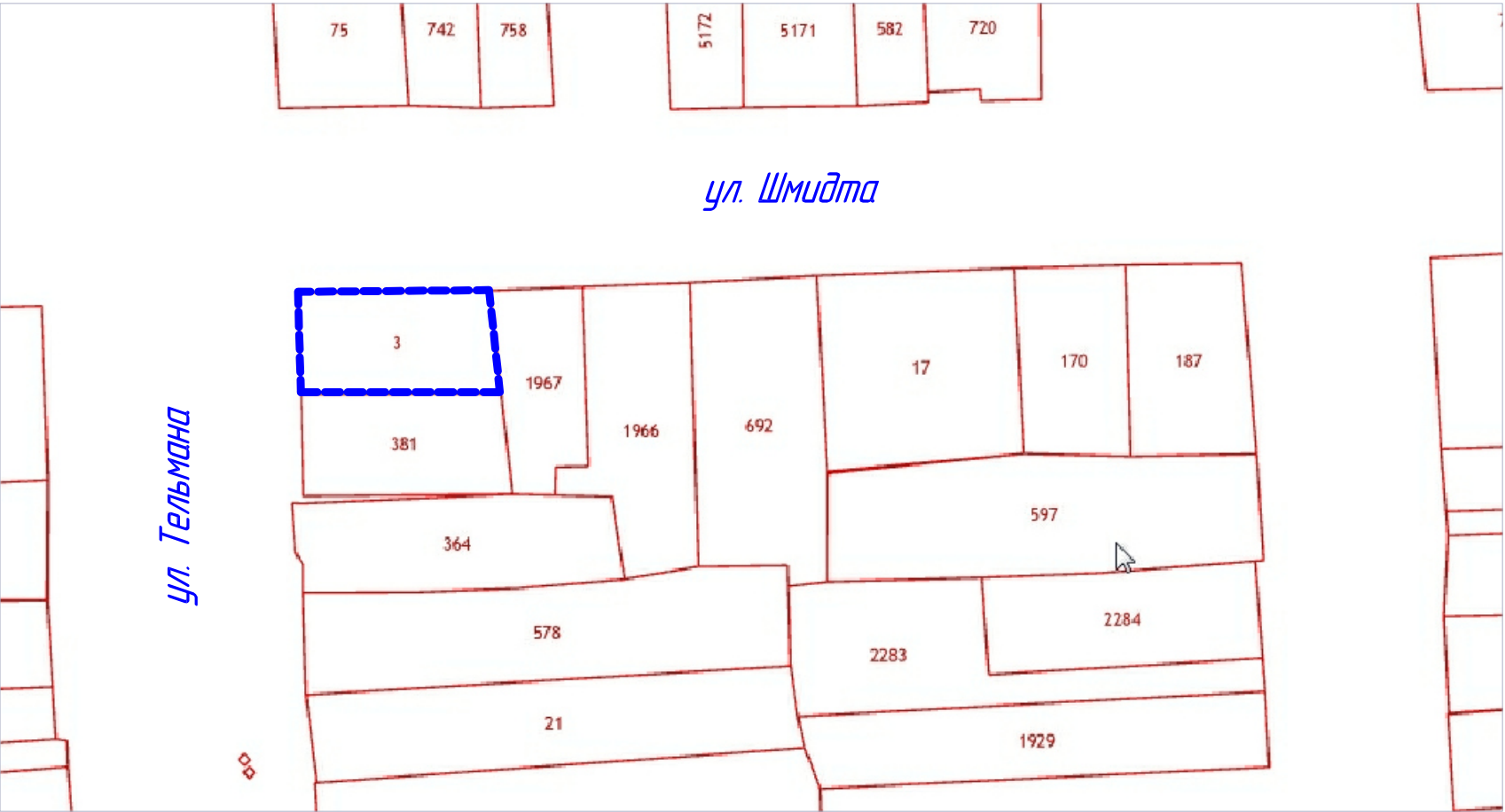
Парковочные места с разметкой для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на исполнительной съёмке, выполненной МП "АПБ" г. Батайска в октябре 2018 г., принятой в ИСОГД г. Батайска 18.10.2018г..

							2-2022					
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённые виды использования земельного участка, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2), на виды "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание", в дополнение к существующим видам разрешённого использования (по документу) "Объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины", по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка						
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов	
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2022	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённые виды использования земельного участка, по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка			П	2		
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2022							
Проверил	Семеренко О.П.				01.2022					Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
						Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)						

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



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	2-2022	Лист 1

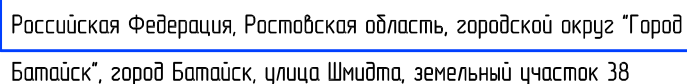
Ситуационный план (<http://pkk5.rosreestr.ru>, космические снимки esri)



Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 38

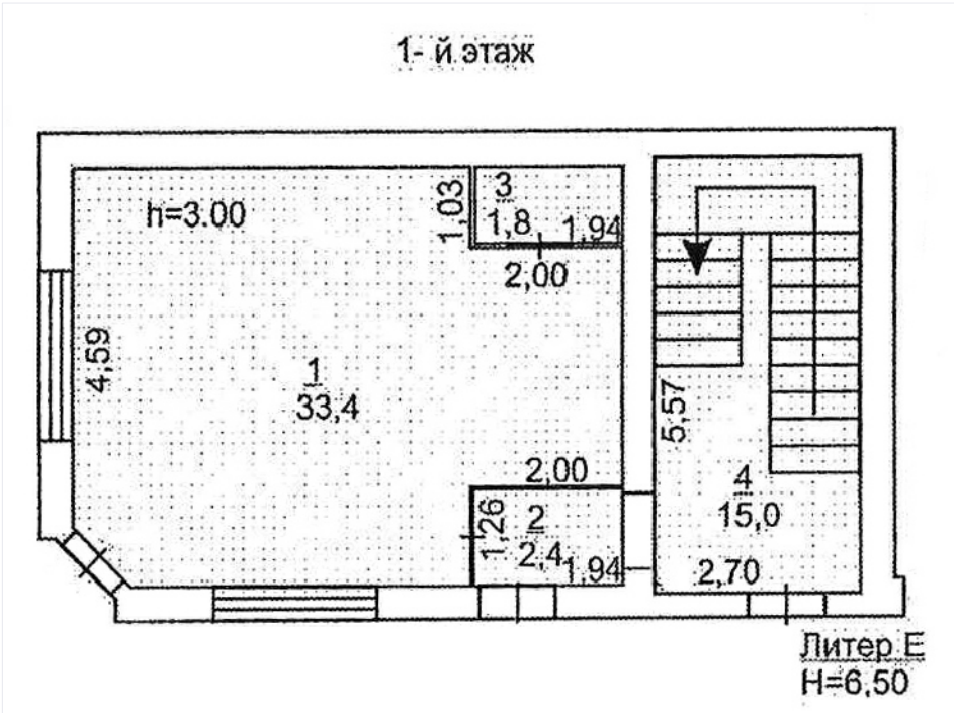
Инв. № подл.	Взам.инв. №

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



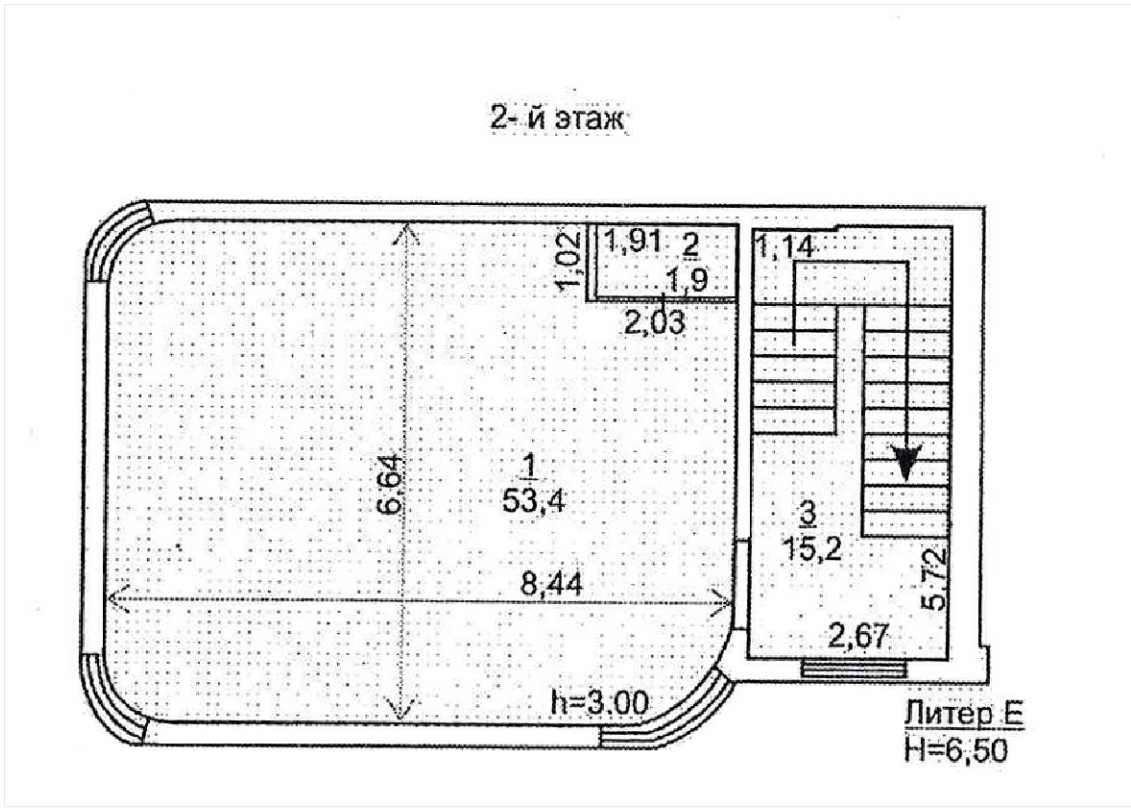
Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Формат А3



Экспликация помещений первого этажа

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Торговый зал	33,4	
2	Топочная	2,4	
3	Санузел	1,8	
4	Служебное	15,0	
	Итого по первому этажу	52,6	



Экспликация помещений второго этажа

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Торговый зал	53,4	
2	Санузел	1,9	
3	Лестничный холл	15,2	
	Итого по первому этажу	70,5	

Примечание.
1. Экспликация помещений соответствует техническому паспорту на двухэтажное здание магазина, выполненному МП "БТИ" города Батайска 09.08.2018 г.

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