

ООО «Архитектурное бюро «АБМ»
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка:**

**"Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и
Хранение автотранспорта"
для земельного участка с кадастровым номером №
61:46:0011702:2900 площадью 5529+-26 кв.м,**

**по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Энгельса, 243,
расположенного в территориальной зоне комплексной
реконструкции жилой застройки (ЖЗ.1)**

**Заказчик:
ООО СЗ «КОНКРИТ»
Директор С.Б. Федоренко**

11-2023-ПП

2024 г.

ООО «Архитектурное бюро «АБМ»
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка:
"Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и
Хранение автотранспорта"
для земельного участка с кадастровым номером №
61:46:0011702:2900 площадью 5529+-26 кв.м,
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Энгельса, 243,
расположенного в территориальной зоне комплексной
реконструкции жилой застройки (ЖЗ.1)

11-2023-ПП

Директор ООО "Архитектурное Бюро "АБМ"  Морковин А.Б



2024 г.

Содержание

поз	Наименование	Стр
1	Пояснительная записка	4-19
2	Ситуационный план	20
3	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	21
4	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	22
5	Схема размещения автостоянок (М 1:500)	23
6	Схема озеленения квартала в границах земельных участков (М 1:1000)	24
7	Схема озеленения земельного участка (М 1:500)	25
8	Схема размещения площадок (М 1:500)	26
9	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk.rosreestr.ru)	27
10	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	28
11	Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	29
12	Фотофиксация	30
13	Прилагаемые материалы	31

11-2023-ПП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Лесняк			08.24
ГИП		Морковин			08.24
Содержание					
			Стадия	Лист	Листов
			ПП	1	1
ООО "Архитектурное бюро "АБМ"					

Исходя из расположения земельного участка в зоне реконструкции жилой застройки и непосредственной близости к существующим многоэтажным (высотным) жилым комплексам (по адресу Урицкого 7, Урицкого 5, Урицкого 3), с хорошо развитыми встроенными коммерческими помещениями (магазины, офисы, кафе), принято решение о целесообразности размещения на земельном участке с КН 61:46:0011702:2900 многоэтажного жилого комплекса с отдельно стоящим сооружением открытой автостоянки.



На сегодняшний день земельный участок с КН 61:46:0011702:2900, свободен от застройки не имеет асфальтового покрытия, территория огорожена, на земельном участке произрастают травы, имеются места заболоченности. Рельеф территории носит равнинный характер. Перепады высот составляют с севера на юг - 1,00 м, с запада на восток 1.50 м. Общий уклон рельефа в направлении с юга на север.



Подземные коммуникации на участке работ отсутствуют. Нормативная глубина промерзания грунтов составляет 0,9 м. Город Батайск находится вне сейсмоопасной зоны.

- Строительство нового современного жилого комплекса благоприятно скажется на развитии окружающей застройки, позволит благоустроить прилегающую территорию, предоставит дополнительные социально-бытовые услуги, положительно скажется на развитии малого бизнеса, поспособствует

11-2023-ПП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	3	
							ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		

Площадь земельного участка с КН 61:46:0011702:2900 соответствует 5529+-26 кв.м.

Площадь застройки зданиями и сооружениями равна 2049,90кв.м.

Процент застройки земельного участка с КН 61:46:0011702:2900 соответствует:
 $2049,9/5529 \times 100 = 37\%$, что ниже установленного Максимального процента застройки.

Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей

В соответствии с п. 3.1 раздела 3 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) основным показателем, необходимым для расчета объектов обслуживания транспорта, а также для определения количества мест постоянного и временного хранения в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным автотранспортом. Уровень автомобилизации на расчетный срок составляет - 500 автомобилей на 1000 жителей (Таблица №11).

При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации.

Расчетный уровень обеспеченности населения личным автотранспортом -
 $500 \times 0,7 = 350$ автомобилей на 1000 жителей.

На территории муниципального образования "Город Батайск" должны быть предусмотрены территории для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей с учетом уровня автомобилизации на соответствующий расчетный срок.



В соответствии с п. 3.3 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м. В условиях существующей застройки это расстояние должно составлять не более 1500 м.

В границах пешеходной доступности не более 1500 м обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее - $350 \times 0,9 = 315$ автомобилей на 1000 жит.

При максимальном расчетном населении планируемого жилого комплекса на ЗУ 61:46:0011702:2900 - 344 жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее: $315 \times 344/1000$ жителей = **108 машино-мест.**

Планируемые параметры объектов озеленения

- Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) п. 5.2. «Минимальные расчетные показатели организации рекреационных территорий» - удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки городского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	5	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

жилого района - не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

Требуемая минимальная площадь озеленения для жилого комплекса на ЗУ 61:46:0011702:2900 в границах земельного участка составляет:

$$0,5529 \times 0,25 = 0,138225 \text{ га (1382,25 кв.м.)}$$

В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка (п.7.4 СП 42.13330.2016).

Проектная площадь озеленения для жилого комплекса на ЗУ 61:46:0011702:2900 в границах земельного участка составляет 1382,25 кв.м. и включает:

- наземное озеленение - 463,11 кв.м.
- озеленение дворовых площадок - 82,09 кв.м.
- озеленение по перголам и навесам - 837,05 кв.м.

Планируемые параметры объектов благоустройства

Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) п. 1.5. «Минимальная расчетная площадь земельных участков жилых домов», таблица №6.

При проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в Таблица № 6.

Площадки	Нормативные Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Нормативные размеры площадок, м ²	Принятые в проекте размеры площадок, м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	0,7×344=240,80	240,98
Для отдыха взрослого населения	0,1	0,1 ×344=34,40	34,40
Для занятий физкультурой	2,0	2,0 ×344=688,00	688,00
Для хозяйственных целей	0,3	0,3 ×344=103,20	103,20

- 344 чел. – максимальное расчетное население проектируемой жилой застройки.



Планируемые параметры объектов социальной инфраструктуры

Дошкольные образовательные организации

Расчет вместимости общеобразовательных учреждений:

В соответствии с п. 2.1 раздела 2. Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) минимальный норматив обеспеченности населения дошкольными образовательными учреждениями составляет 71 место на 1000 человек.

$$344 / 1000 \text{ жит.} \times 71 \text{ место} = 25 \text{ мест, где:}$$

11-2023-ПП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал	Лесняк				08.24
ГИП	Морковин				08.24
Пояснительная записка					
			Стадия	Лист	Листов
			ПП	6	
ООО "Архитектурное бюро "АБМ"					

- 344 чел. - максимальное расчетное население проектируемой жилой застройки.

Согласно письма «Управления образования города Батайска от 16.10.2023 № 51.11/2517» (см. прилагаемые материалы) указанные ниже образовательные организации имеют мощности и возможность обеспечить расчетное население планируемой жилой застройки необходимыми местами в детских учреждениях в количестве 27 мест: МДОУ детский сад комбинированного вида №6, МДОУ детский сад комбинированного вида №52, МДОУ детский сад комбинированного вида №148, МДОУ детский сад комбинированного вида №29, МДОУ детский сад комбинированного вида №45, МДОУ детский сад комбинированного вида №121, МДОУ детский сад комбинированного вида №13.

Общеобразовательные организации

Расчет вместимости общеобразовательных учреждений:

В соответствии с п. 2.2 раздела 2. Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) минимальный норматив обеспеченности населения общеобразовательными учреждениями составил 108 мест на 1000 человек.

$344 \text{ чел.} / 1000 \text{ жит.} \times 108 \text{ мест} = 37 \text{ мест}$, где

- 350 чел. - максимальное расчетное население проектируемого квартала.

Согласно письму МБОУ СОШ №9 от 16.10.2023 №81 (см. прилагаемые материалы) муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение общеобразовательная школа №9, расположенная по адресу: г. Батайск, ул. Ленина, д.95 имеет возможность и мощность для обеспечения проектируемого жилого комплекса необходимыми местами в количестве 41 место.

Организации дополнительного образования детей

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут, расположены следующие организации дополнительного образования детей:



МБУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №2», расположенная по адресу: г. Батайск, пл. Ленина, 3 (1 этаж);

МБУ ДО «Детская музыкальная школа №1», расположенное по адресу: г. Батайск, г. Батайск, пл. Ленина, № 5;

МБУ ДО «Детская школа искусств», расположенное по адресу: г. Батайск, мкр. Авиагородок, 34Д.

Объекты здравоохранения

Согласно письму Государственного бюджетного учреждения Ростовской области, «Центральная городская больница» в г. Батайске от 16.10.2023 №4677 (см. прилагаемые материалы) в г. Батайске располагает мощностью для прикрепления расчетного населения и оказания медицинских услуг для взрослого и детского населения проектируемого жилого комплекса. В радиусе нормативной доступности (транспортной доступностью, не превышающей 7-10 минут), расположены следующие стационарные медицинские организации:

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	7	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

- стационар МБУЗ "ЦГБ" г. Батайска РО, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;

Согласно письму Государственного бюджетного учреждения Ростовской области, «Центральная городская больница» в г. Батайске от 16.10.2023 №4677 (см. прилагаемые материалы) в радиусе нормативной доступности (радиусе пешеходной доступности - 1000 м), расположены следующие амбулаторно-поликлинические организации:

- поликлиническое отделение № 1 г. Батайска, расположенное по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;

- детское поликлиническое отделение № 1 г. Батайска, расположенное по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 114/1.

Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 03.03.2023 № 2013 (см. прилагаемые материалы) в радиусе нормативной доступности - 15 мин. на специальном автомобиле расположено: - отделение скорой медицинской помощи г. Батайска, расположено по адресу: 50 лет Октября, 59.

Объекты физической культуры и спорта

В соответствии с письмом (ответ на запрос) Администрации г. Батайска № 51.05.01 от 15.11.2023г. (см. прилагаемые материалы) планируемый объект по ул. Энгельса 243 в г. Батайск полностью обеспечен необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями физической культуры и спорта, которые находятся в пешеходной доступности от 100 до 1000 метров и транспортной 20-30 минутной доступности:

-МБУК городской культурно-досуговый центр где имеются спортивные секции художественной гимнастики, тхэквондо, карате, борьба и др;

-МБУ ДО Спортивная школа №2 (в составе которой имеется стадион, плоскостные сооружения, плавательный бассейн);

- городской парк культуры и отдыха (спортивная площадка «Спорт-норма жизни» с уличными тренажерами, скейтпарк);

-Фитнес-клуб «Level fitness» и иные коммерческие объекты.



Кроме этого, в радиусе нормативной доступности (транспортная доступность до 30 минут) расположен стадион «Ростов Арена», расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, 2Б.

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут расположены школа карате «ivsan» г. Батайска, ул. Подтопты, 75, Центр боевых искусств «Judo school», г. Батайск, ул. Луначарского 180в., Водно-спортивный комплекс «Батайск», г. Батайск, ул. Энгельса 227г.

Объекты культуры и искусства

- В соответствии с письмом Управление культуры города Батайска №51.13/90 от 15.11.23 планируемый объект по ул. Энгельса 243 в г. Батайск полностью обеспечен необходимыми учреждениями культуры, в непосредственной близости имеются следующие учреждения культуры: Дворец культуры, библиотека им. М. Горького,

11-2023-ПП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	8	
							ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		

городской музей, дом детского творчества, парковая зона, досуговый центр «Лампа» по ул. Ленина, 5а,12
кинотеатр «Иллюзион» г. Батайск, ул. Кирова, 51 Б.

Кроме этого, в радиусе нормативной доступности расположены: Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр», г. Батайск, пл. Ленина, д.5; Дом культуры железнодорожников, г. Батайск, Книжный пер. 2.; Центральная городская детская библиотека им. Н.К. Крупской, г. Батайск, ул. Коваливского, 74А.; Сквер Авиаторов; Городской парк культуры и отдыха имени Ленина.

Иные социально значимые объекты обслуживания населения

Предприя- тия и учреждени- я обслужи- вания	Единица измери- я	Норматив- ная обеспе- чен- ность	Необходи- мо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5
Расчетное население 350 человек				
Аптека	объект на 10 тыс. чел.	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 300 м (аптека «Твоя аптека 1», г. Батайск, ул. Луначарского, 187Б)
Магазины	м ² торговой площади на 1 тыс. чел	280	104 кв.м торг площади	Существующий продовольственный магазин в радиусе доступности 150 м «Пятерочка» в ЖК Урицкого 7.
Предприя- тия обществен- ного питания	место на 1 тыс.чел.	40	15 мест	Существующие в радиусе доступности 500 м (кафе «Полянка», г. Батайск, ул. Комсомолецкая, 72а; Хлебная «Счастье есть», г. Батайск, ул. Южная, 1; Кафе «Мак пицца», г. Батайск, ул. Куйбышева, 150а)
Предприя- тия бытового обслужи- вания	раб. место на 1 тыс. чел.	9	4 раб. мест	Существующие в радиусе доступности 500 м (ателье «Шатали», г. Батайск, ул. Луначарского, 188-11; Швейцарская «Гармония», г. Батайск, ул. Луначарского, 180в)
Отделение связи микрорайо- на	объект	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 500 м (почта России (отделение №12), г. Батайск, ул. Ушинского, 15)
Операцион- ное место отделения и филиала банка	Операцио- нное место на 2-3 тыс. чел.	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 500 м (отделение банка «Сбербанк», г. Батайск, ул. Луначарского, 180в)

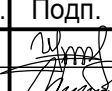

Параметры обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры.

Краткая характеристика существующих сетей инженерно-технического обеспечения в районе проектируемой территории

Рядом с проектируемой территорией имеются следующие общегородские инженерные сети:

По ул. Урицкого водопровод D200; по ул. Энгельса водопровод D300 и D200;

по ул. Подтопты водопровод D100;

11-2023-ПП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Лесняк			08.24
ГИП		Морковин			08.24
Пояснительная записка					
			Стадия	Лист	Листов
			ПП	9	
ООО "Архитектурное бюро "АБМ"					

По ул Подтопты канализация бытовая D400; по ул Урицкого канализация бытовая D200.

По ул Урицкого и ул. Энгельса газ среднего давления.

По ул. Подтопы и ул. Энгельса линии электроснабжения 0,4кВ, 6 кВ.

По ул. Урицкого и ул. Энгельса водопонижающий лоток.

Предложения по инженерно-техническому обеспечению территории предполагаемого жилого комплекса на ЗУ 61:46:0011702:2900

Существующие инженерные сети позволяют обеспечить предполагаемый объект на земельном участке 61:46:0011702:2900 согласно предварительно рассчитанным нагрузкам. Детальная схема подключения должна быть разработана в рамках разработки проектной документации на основании полученных Технических условий на присоединения к сетям.

Водоснабжение

Предварительные проектные предложения по размещению водопроводных сетей и сооружений на проектируемой территории представлены на соответствующей схеме в графической части проекта планировки. Проектные предложения должны быть уточнены при выполнении гидравлических расчетов. Общий прогнозируемый объем водопотребления на проектируемой территории составит 91,0 м³/сут.. Расчет водопотребления выполнен в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Место установки пожарных гидрантов необходимо согласовать с МЧС России по Ростовской области.

Водоотведение. Хозяйственно-бытовая канализация

В соответствии с п.п.5.1.1. СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения», при проектировании систем канализации расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений. Прогнозируемый расход хозяйственно-бытовых стоков составит 88 м³/сут.

Для организации отведения бытовых сточных вод от жилого дома, планируемого к размещению в границах проектируемой территории, застройщику необходимо получить в АО «Ростовводоканал» технические условия на подключение к канализационной сети.

Электроснабжение



Для электроснабжение планируемого к размещению жилого комплекса предлагается обратиться в АО «Донэнерго» с просьбой выдать технические условия.

Трансформаторную подстанцию рекомендуется применять полной заводской готовности в блочном исполнении. Схема размещения сетей и сооружений электроснабжения подлежит корректировке на следующих стадиях проектирования после уточнения нагрузок.

На проектируемой территории предусмотреть сети уличного освещения 0,4 кВ. с установкой современных энергосберегающих ламп в светильниках, а так же с применением оборудования автоматической системы управления освещением.

Прогнозируемая расчетная электрическая нагрузка планируемых к размещению объектов, определенная по удельным показателям, составит 476 кВт. Расчет электрической нагрузки выполнен по удельным укрупненным показателям в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

11-2023-ПП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	10	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

Отопление, горячее водоснабжение и вентиляция жилого комплекса предлагается осуществить от встроенных теплогенераторных и индивидуальных поквартирных газовых котлов работающих на сетевом газе. Предварительный расход газа составляет **556,66** м³/час. Планируемую точку подключения газоснабжения предлагается осуществить от городских распределительных газопроводов среднего давления. Для этого застройщику необходимо обратиться в ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» с просьбой выдать технические условия на присоединение к системе газоснабжения. Размещение наружного газопровода и ГРПШ должно быть предусмотрено в соответствии с требованиями раздела 8 «СП 373.1325800.2018 Свод правил. Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования» и «СП 62.13330.2011*. Свод правил Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

Предварительные проектные предложения по размещению инженерной инфраструктуры представлены в графической части проекта на чертеже: «Схема инженерной инфраструктуры». М 1:500.

Прогнозируемая потребность в инженерно-технических ресурсах для застройки «Многоэтажный жилой комплекс по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Энгельса 243, участок 61:46:0011702:2900»

Энергоресурс**Всего**

Электроснабжение (кВт)

476

Газоснабжение (м³/час)

556,66

Водоснабжение (м³/сут.)

91

Водоотведение (м³/сут.)

88

Примечание: объем ресурсов определен по удельным и укрупненным показателям

Ограничения использования земельного участка и планируемых объектов капитального строительства

В соответствии со сведениями Единого государственного кадастра недвижимости на территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

«Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)»;

- «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)»;



1:00-6.1277 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6)»;

«Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»; 65;

61:46:0011702:816 «Охранная зона Надземный газопровод низкого давления», расположенная по адресу: Ростовская обл, г Батайск, по ул. Энгельса, ул. Подтопты, ул. Урицкого, пер. Стадионный. (данный газопровод вынесен с участка в соответствии с письмом №08-19/594 от 27.06.24 ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»).

В составе Проектного предложения учтены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных зон с особыми условиями использования территорий.

11-2023-ПП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лесняк			08.24			
ГИП		Морковин			08.24			
Пояснительная записка						ООО		
						"Архитектурное бюро "АБМ"		

ООО «Гео Плюс» в 2023г выполнен «Технический отчет по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Многоэтажный жилой комплекс по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 243», в соответствии с которым максимальная отметка верха объекта принята не должна превышать 63.36 мБс.

Выполнением технических и градостроительных регламентов, санитарных норм

Возможность размещения многоэтажной жилой застройки и хранение автотранспорта на земельном участке с КН 61:46:0011702:2900 подтверждается выполнением технических и градостроительных регламентов, санитарных норм, с учетом ограничений установленным законодательством, а именно:

Соответствие санитарным требованиям:



Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по следующим показателям:

- качество воздуха в жилых и иных помещениях зданий и сооружений;
- качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно бытовых нужд; - инсоляция и солнцезащита помещений жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- естественное и искусственное освещение помещений;
- защита от шума в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- микроклимат помещений;
- регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- уровень вибрации в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях;
- уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях.

Соответствие противопожарным требованиям:

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, а также чтобы в случае возникновения пожара соблюдались следующие требования:

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	12	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			



- сохранение устойчивости здания или сооружения, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других действий, направленных на сокращение ущерба от пожара;
- ограничение образования и распространения опасных факторов пожара в пределах очага пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения;
- эвакуация людей (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания или сооружения;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей и сокращению наносимого пожаром ущерба имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Для обеспечения пожарной безопасности здания или сооружения в проектной документации одним из способов, указанных в части 6 статьи 15 Федерального закона, обосновываются:

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания или сооружения до ближайшего здания, сооружения или наружной установки (для линейных сооружений - расстояние от оси трассы до населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных объектов, лесных массивов, расстояние между прокладываемыми параллельно друг другу трассами линейных сооружений, размеры охранных зон);
- принимаемые значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
- расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, расположение и габариты эвакуационных выходов;
- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты;
- меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, параметры систем пожаротушения, в том числе наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения;
- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения в процессе их строительства и эксплуатации.

Соответствие требованиям безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду:

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	13	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

Соответствие требования к обеспечению освещения:

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях с постоянным пребыванием людей обеспечивается естественное или совмещенное, а также искусственное освещение.


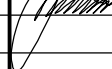
В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях, в которых по условиям осуществления технологических процессов исключена возможность устройства естественного освещения, обеспечивается искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

Заключение

Добавление в основные виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 61:46:0011702:2900 площадью 5529+-26 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 243, условно разрешенных видов использования «2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и «2.7.1 Хранение автотранспорта» не противоречит документам территориального планирования и градостроительного зонирования, не ведет к нарушению обязательных требований технических регламентов при соблюдении требований нормативных документов, не оказывает негативного воздействия на окружающую среду. Существующие инженерные сети позволяют обеспечить предполагаемый объект на земельном участке согласно предварительно рассчитанным нагрузкам.

Прилагаемые материалы

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2024г.;
2. Ответ на запрос Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 23.10.2023 № 51.16/3310;
3. Ответ на запрос Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 02.11.2023 № 51.16/3405;
4. Ответ на запрос Государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центральная городская больница» в г. Батайске от 16.10.2023 №4677;
5. Ответ на запрос МБОУ СОШ №9 от 16.10.2023 №81;
6. Ответ на запрос Управления образования города Батайска от 16.10.2023 № 51.11/2517;
7. Ответ на запрос Управление культуры города Батайск №51.13./90 от 15.11.23;
8. Ответ на запрос Администрация города Батайска №51.05.01 от 15.11.23.



						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	14	
							ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		

Технико-экономические показатели по благоустройству ЗУ

Наименование	Ед. изм.	В проекте	Норма
Площадь участка	кв.м	5529+-26	
Площадь застройки всего в т.ч.	м ²	2049,90	
-Жилой дом. Секция №1	м ²	750,68	
-Жилой дом. Секция №2	м ²	502,85	
-Сооружение открытой автостоянки	м ²	796,37	
Количество машиномест	м.м	114	114
Спортивные площадки	м2	688,00	688,00
Детские площадки	м2	240,98	240,80
Площадка для взрослых	м2	34,40	34,40
Озеленение	м2	1382,25	1382,25

Технико-экономические показатели по секциям №1 и №2

Наименование	Ед. изм.	Количество
Этажность	эт.	9-19 эт.
Общая/жилая площадь квартир всего :	м ²	13757,16 / 5919,38
в т.ч. 1 секция общая/жилая:	м ²	7194,18 / 3027,14
в т.ч. 2 секция общая/жилая:	м ²	6562,98 / 2892,24
Население	чел.	344
Жилобеспеченность	м ² /чел.	40
Количество квартир	шт.	324
Строительный объем секции №1	м ³	38531
Строительный объем секции №2	м ³	33747

						11-2023-ПП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка		
Разработал	Лесняк				08.24			
ГИП	Морковин				08.24	ПП	15	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		

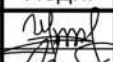

Условно разрешенные виды использования
зоны комплексной реконструкции жилой застройки Ж.3.1

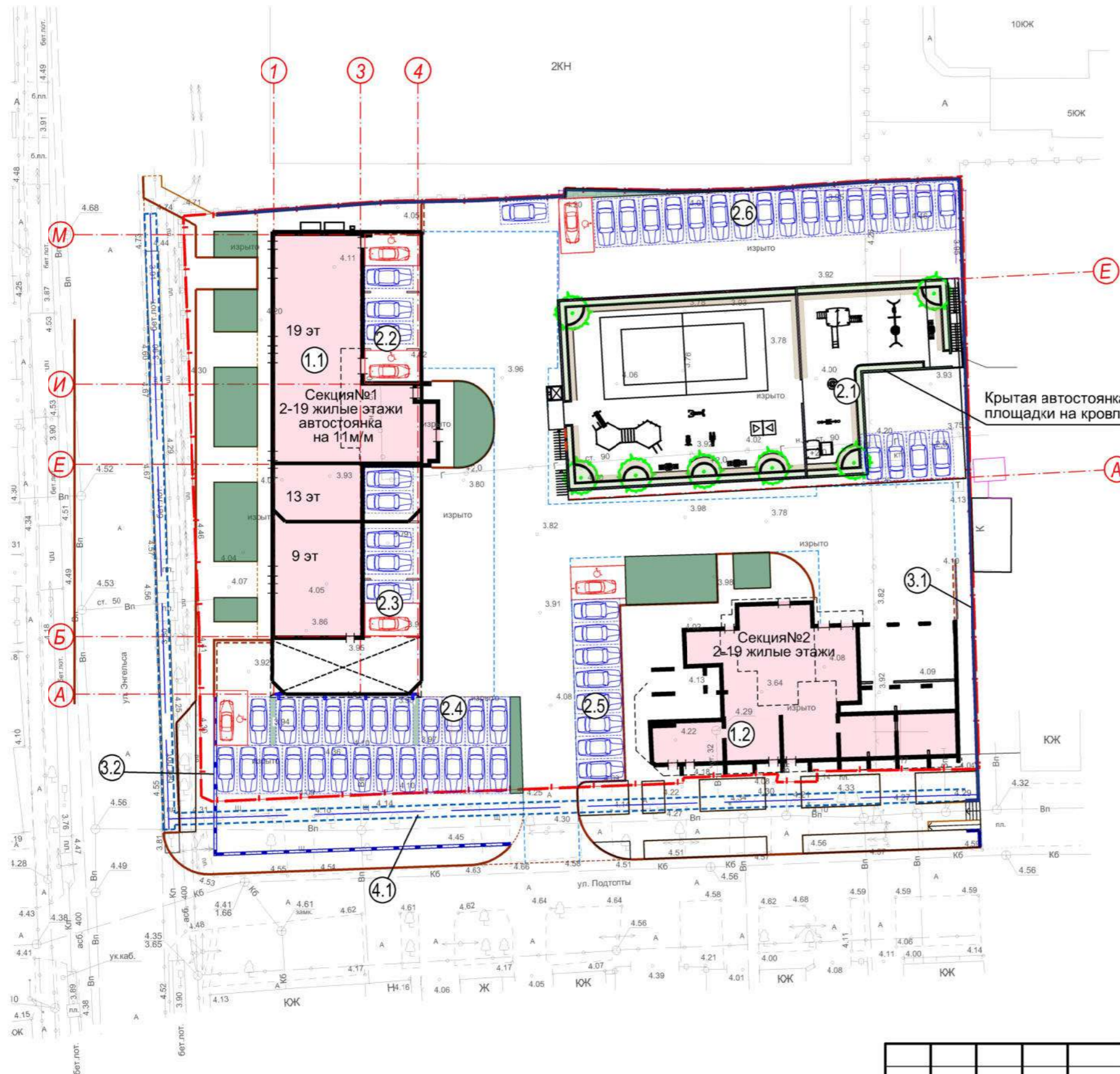
Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
(2.6) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
(2.7.1) Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9

Основные разрешенные виды использования
зоны комплексной реконструкции жилой застройки Ж.3.1

(2.1) Для индивидуального жилищного строительства	<p>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);</p> <p>выращивание сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p>
---	---

11-2023-ПП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	16	
							ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		



Условные обозначения:

— Границы Земельный участок с кадастровым номером № 61:46:0011702:2900 площадью 5529+26 кв.м. по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Энгельса, 243

Крытая автостоянка на 51 м/м площадки на кровле 797,23 кв.м

Экспликация генплана проектируемого объекта:

- 1.1 - Планируемый многоэтажный жилой дом (секция №1)
- 1.2 - Планируемый многоэтажный жилой дом (секция №2)
- 2.1 - Сооружение открытой автостоянки с эксплуатируемой кровлей для размещения дворовых площадок:
- Спортивная площадка
- Детская площадка
- Площадка для взрослых
- 3.1 - Подпорная стенка
- 3.2 - Подпорная стена с логотипом ЖК
- 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 - Открытые автостоянки
- 4.1 - Проектируемый водоотводной лоток

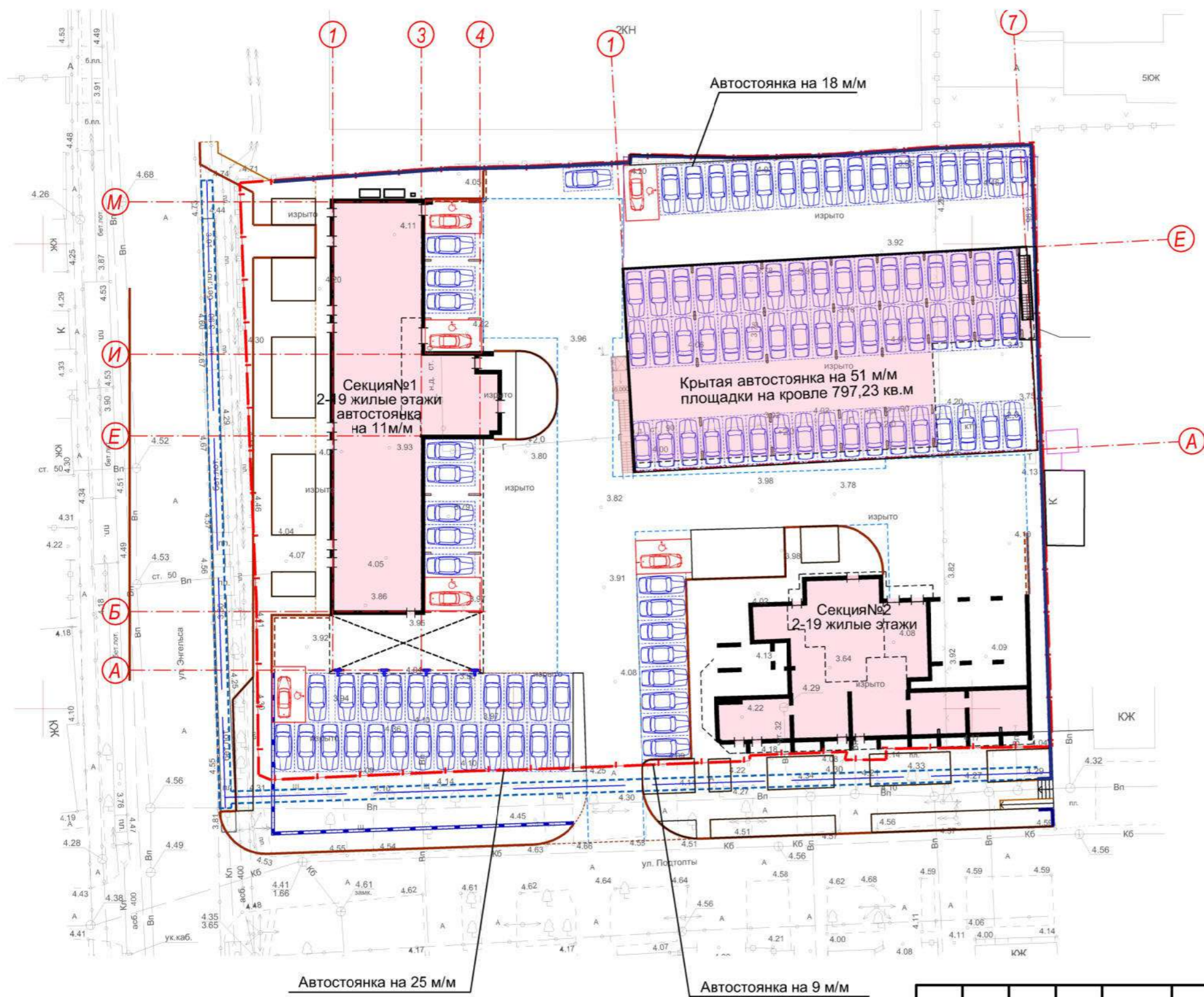
Примечания:

Схема выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненный ООО "ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ" в 2023г.;
ЗУ размещен на топографическом плане по координатам в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 5529 +/- 26 кв.м) от 10.01.2024;

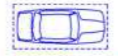

11-2023-ПП

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	Стадия	Лист	Листов
							ПП	18	
Разработал	Лесняк				08.24				
ГИП	Морковин				08.24	ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

Схема размещения автостоянок
(М 1:500)



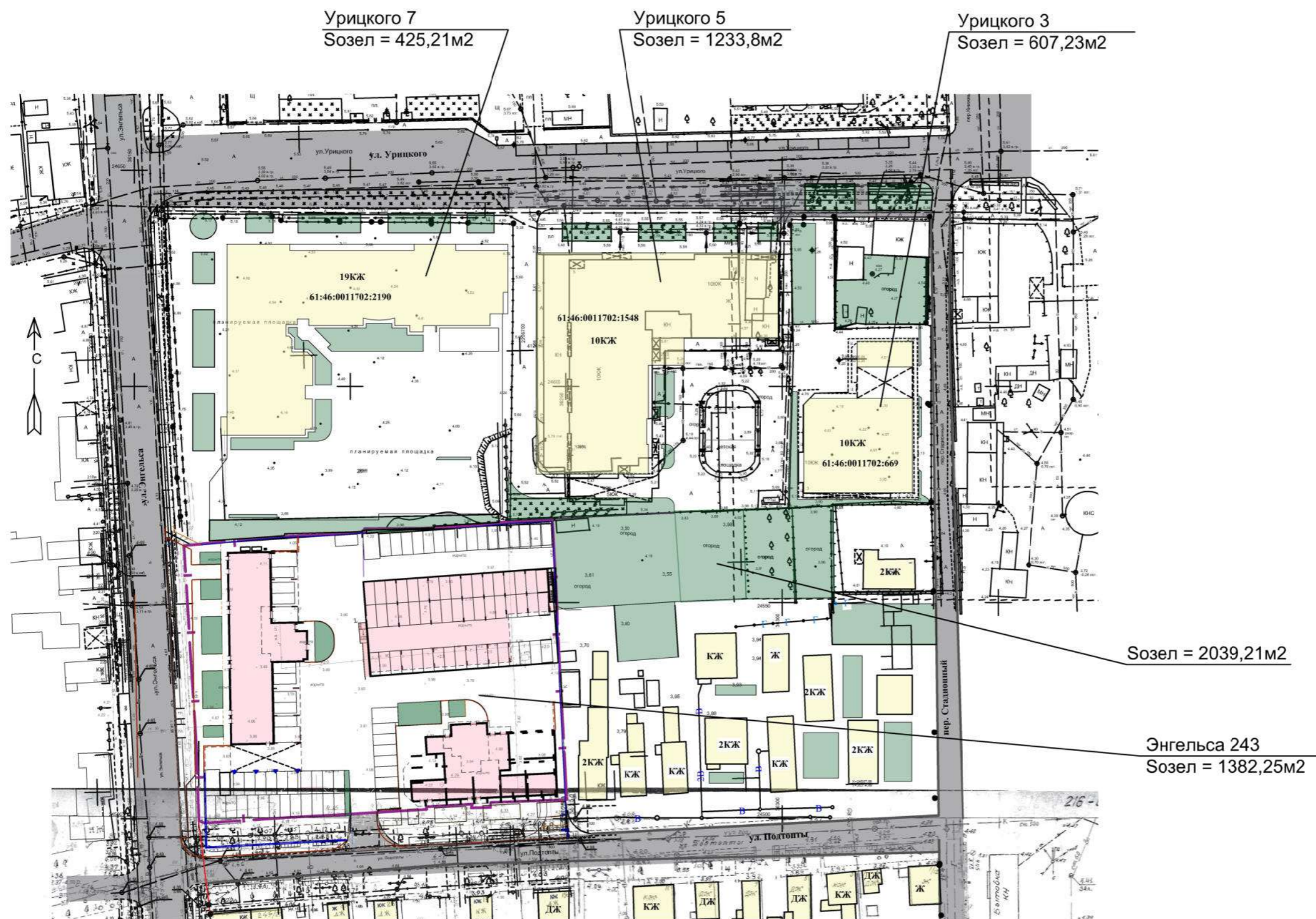
ТЭП автостоянок:
 Количество машиномест всего 114 м/м (норма 114 м/м (90%)), согласно МНГП Муниципального образования "город Батайск":
 -встроенных в здание (секция №1) - 11 м/м
 -крытых наружных - 51 м/м
 -открытых наружных - 52 м/м,
 в том числе для МГН, согласно СП59.13330.2020 п.5.2.1. по расчету -
 6 машино-мест размерами 3,6х6м и 6 машино-мест размерами 2,5х5.3м они обозначены спец. знаками.
 Для работников помещений бытового обслуживания, согласно СП 42.13330.2016 в приложении Ж (таблица Ж1) принимается 6 машино-мест

- Условные обозначения**
-  Парковочное место
 -  Парковочные места для инвалидов

Примечания:
 Схема выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненный ООО "ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ" в 2023г.;
 ЗУ размещен на топографическом плане по координатам в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 5529 +/- 26 кв.м) от 10.01.2024

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Схема размещения автостоянок (М 1:500)	Стадия	Лист	Листов
							ПП	20	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

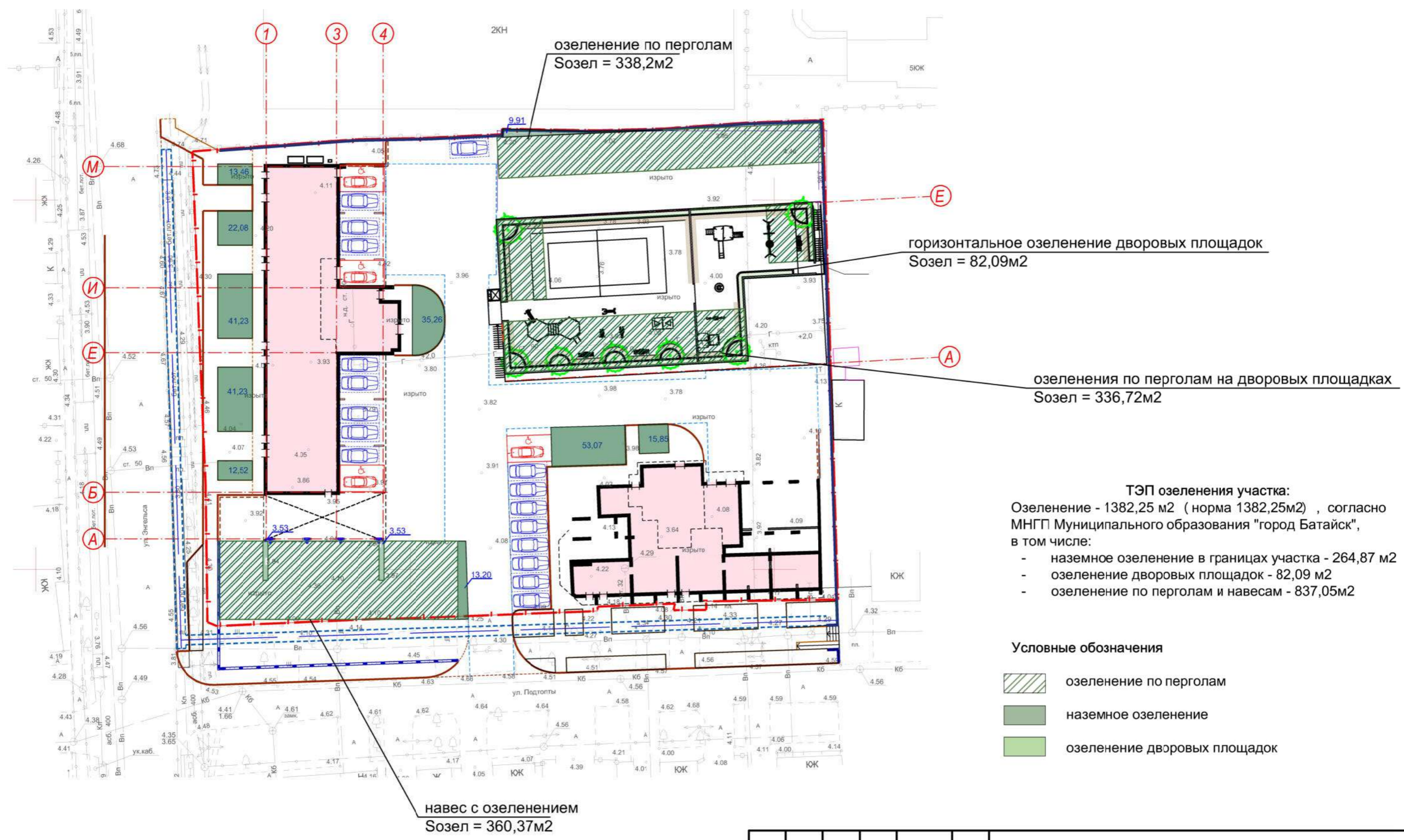
Схема озеленения квартала в границах земельных участков
(М 1:1000)



ТЭП озеленения квартала в границах земельных участков:
 S квартала в границах земельных участков = 2,3265га
 $2га/100 \times 25\% = 0,582$ га
 S озеленения квартала в границах земельных участков = 0,587 га

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	Схема озеленения квартала в границах земельных участков (М 1:1000)	Стадия	Лист	Листов
							ПП	21	
							ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		

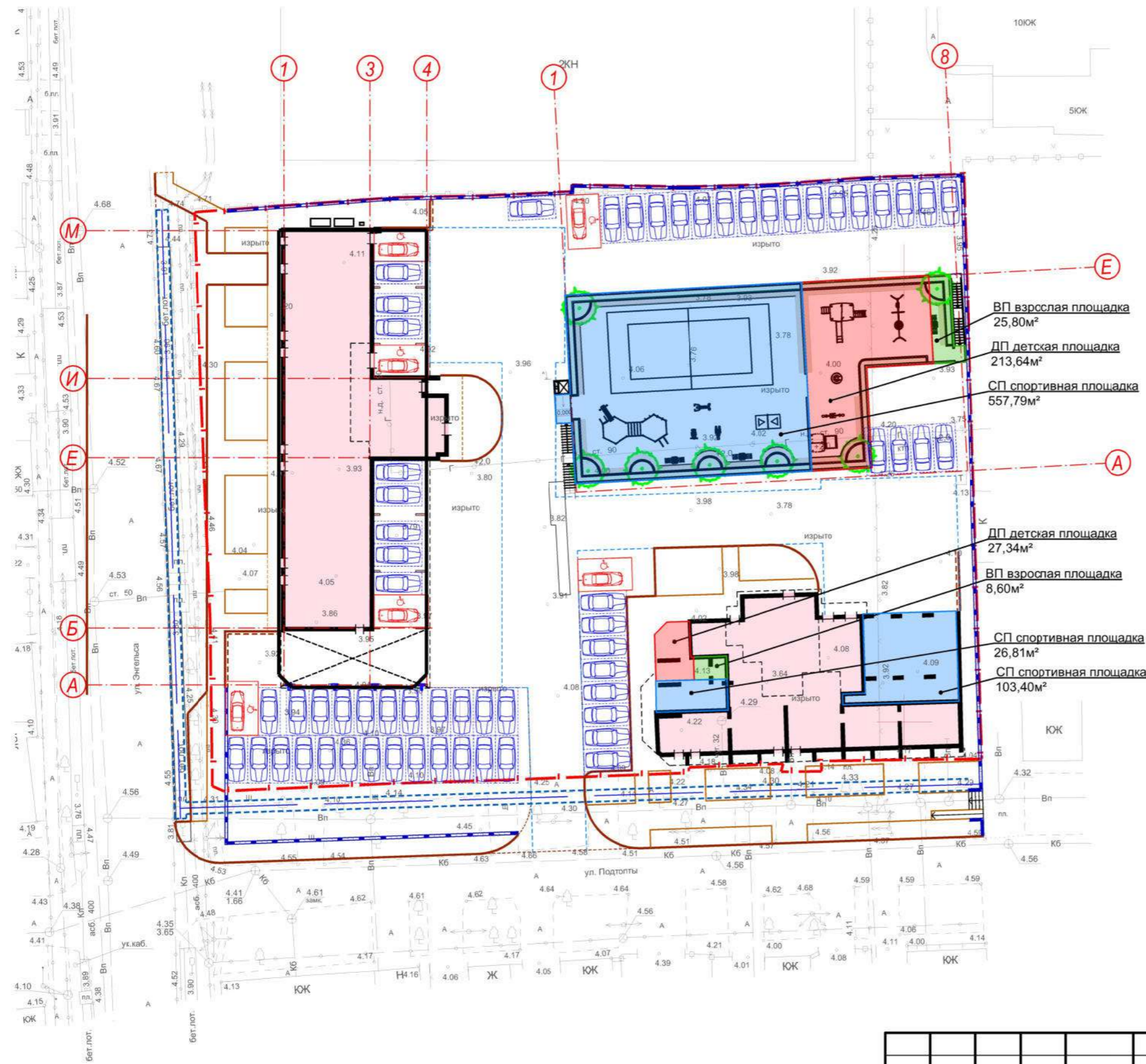
Схема озеленения земельного участка
(М 1:500)



Примечания:
Схема выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненный ООО "ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ" в 2023г.;
ЗУ размещен на топографическом плане по координатам в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 5529 +/- 26 кв.м) от 10.01.2024г.

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Схема озеленения земельного участка (М 1:500)	Стадия	Лист	Листов
							ПП	22	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

Схема размещения площадок
(М 1:500)



Условные обозначения:

Границы Земельный участок с кадастровым номером № 61:46:0011702:2900 площадью 5529+-26 кв.м. по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Энгельса, 243

Условные обозначения площадок генплана проектируемого объекта:

- Площадки для отдыха взрослого населения (ВП)
- Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (ДП)
- Площадки для занятий физкультурой (СП)

Примечание: согласно МНГП Муниципального образования "Город Батайск" 2017г. том 1, табл.6:

- Площадки для отдыха взрослого населения (ВП) - 34,4 м² (норма 34,4м²) ;
- Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (ДП) - 240,98 м² (норма 240,8м²) ;
- Площадки для занятий физкультурой (СП) 688,0 м² (норма 688,0м²) .

Примечания:
Схема выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненный ООО " «ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ»" в 2023г.;
ЗУ размещен на топографическом плане по координатам в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 5529 +/- 26 кв.м) от 10.01.2024;

11-2023-ПП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал	Лесняк				08.24
ГИП	Морковин				08.24
Схема размещения площадок (М 1:500)					
			Стадия	Лист	Листов
			ПП	23	
ООО "Архитектурное бюро "АБМ"					

Фрагмент плана кадастрового квартала <https://pkk.rosreestr.ru>

Земельный участок с кадастровым номером № 61:46:0011702:2900

площадью 5529+26 кв.м. по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Энгельса, 243
 Вид разрешенного использования ЗУ по документу - "Для индивидуального жилищного строительства"

Земельный участок 61:46:0011702:2900
Ростовская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Энгельса, земельный участок 243

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

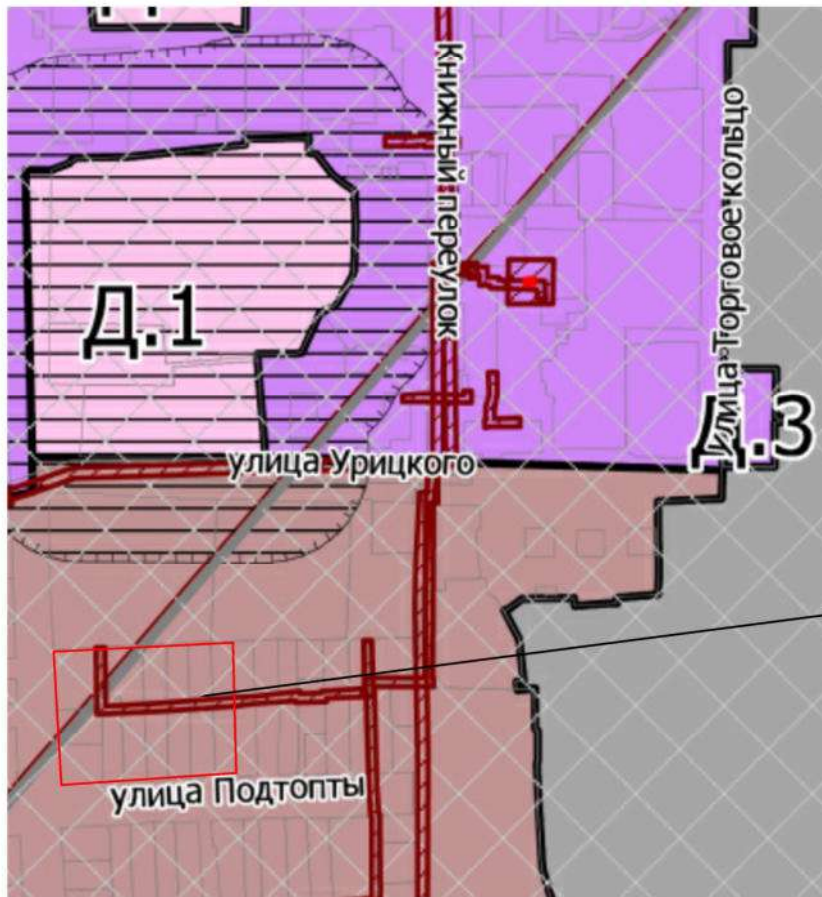
Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011702:2900
Кадастровый квартал:	61:46:0011702
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Энгельса, земельный участок 243
Площадь уточненная:	5 529 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	26 945 857,95 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	14.11.2023
дата применения:	29.09.2023

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Лесняк				08.24
ГИП	Морковин				08.24

11-2023-ПП			
Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	ПП	24	
	ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		

Фрагмент карты градостроительного зонирования.
 Зоны с особыми условиями использования МУ "Батайск" РО (ПЗЗ)



Земельный участок с кадастровым номером № 61:46:0011702:2900 площадью 5529+-26 кв.м. по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Энгельса, 243

Территории объектов культурного наследия

Водоемы, водотоки

Зоны с особыми условиями использования территорий

Водоохранная зона

Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Приаэродромная территория. Седьмая подзона

Приаэродромная территория. Пятая подзона

Приаэродромная территория. Первая и вторая подзоны

Приаэродромная территория. Охранная зона пунктов государственной геодезической сети. Первая подзона.

Зоны затопления и подтопления

Прибрежная защитная полоса

Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения

Охранная зона линий и сооружений связи, объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)

Охранная зона тепловых сетей

Охранная зона инженерных коммуникаций

Зона охраны объекта культурного наследия

Зона публичного сервитута

Охранная зона геодезического пункта

Зоны охраны природных объектов

Иная зона с особыми условиями использования территории



Охранная зона транспорта

11-2023-ПП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лесняк			08.24			
ГИП		Морковин			08.24			
Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования МУ "Батайск" РО (ПЗЗ)						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"		

Прилагаемые материалы

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2024г.;
2. Ответ на запрос Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 23.10.2023 № 51.16/3310;
3. Ответ на запрос Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 02.11.2023 № 51.16/3405;
4. Ответ на запрос Государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центральная городская больница» в г. Батайске от 16.10.2023 №4677;
5. Ответ на запрос МБОУ СОШ №9 от 16.10.2023 №81;
6. Ответ на запрос Управления образования города Батайска от 16.10.2023 № 51.11/2517;
7. Ответ на запрос Управление культуры города Батайск №51.13./90 от 15.11.23;
8. Ответ на запрос Администрация города Батайска №51.05.01 от 15.11.23.

						11-2023-ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал		Лесняк			08.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Морковин			08.24		ПП	28	
						ООО "Архитектурное бюро "АБМ"			

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.08.2024г.			
Кадастровый номер:	61:46:0011702:2900		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0011702		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Батайск, город Батайск, улица Энгельса, земельный участок 243		
Площадь, м2:	5529 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб:	26945857.95		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:46:0011702:816		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Горбачева Ольга Валерьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Строительная Компания АРМСТРОЙ", 6141055370		

главный специалист-эксперт	Документ подписан усиленным электронным документом подписью Серийный номер сертификата электронной подписью: 624281933309338 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		Мудров П. А.
полное наименование должности			инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.08.2024г.			
Кадастровый номер:		61:46:0011702:2900	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Конкрит", ИНН: 6164144605
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:46:0011702:2900-61/202/2024-3 09.08.2024 16:45:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

главный специалист-эксперт	Документ подписан усиленной электронной подписью Серийный номер сертификата электронной подписи: 61642819483409538 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области	Мудров П. А.
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

М.П.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.08.2024г.			
Кадастровый номер:		61:46:0011702:2900	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

главный специалист-эксперт	Документ подписан усиленной электронной подписью Серийный номер сертификата электронной подписи: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Мудров П. А.
полное наименование должности	Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области	инициалы, фамилия

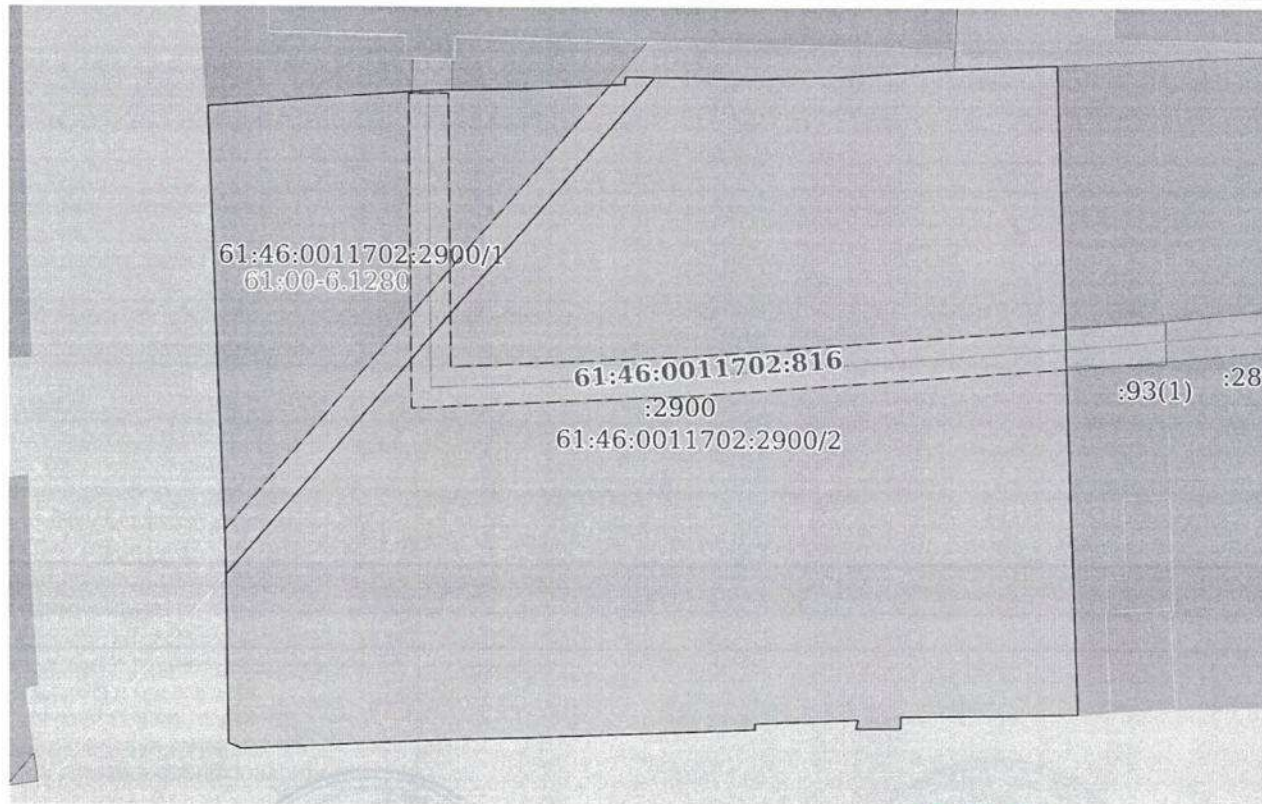
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.08.2024г.			
Кадастровый номер:		61:46:0011702:2900	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700 Условные обозначения:

главный специалист-эксперт	Документ подписан усиленной электронной подписью Серийный номер сертификата: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Кому выдан: Управление Федеральной службы кадастра и картографии по Ростовской области Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Мудров П. А. инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	



Градостроительный план земельного участка N

РФ | 61 | 2 - 02 - 1 | 00 - 202-4 | 0125

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
Заявления от ООО СЗ «СК АРМСТРОЙ» от 10.06.2024, Вх.№ 51.16/1177

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица
 в случае, предусмотренном **частью 1.1 статьи 57.3** Градостроительного
 кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического
 лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического
 лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ростовская область

(субъект Российской Федерации)

город Батайск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	412006,59	2206621,2
2	411978,2	2206622,27
3	411961,62	2206622,98
4	411942,9	2206623,23
5	411942,36	2206624,49
6	411943,24	2206644,22
7	411943,55	2206654,56
8	411943,98	2206665,61
9	411944,38	2206676,1
10	411944,98	2206676,07
11	411945,39	2206686,56
12	411944,5	2206686,33
13	411944,54	2206690,8
14	411945,7	2206690,81
15	411945,79	2206698,14
16	411945,93	2206708,61
17	412010,83	2206706,59
18	412010,47	2206696,14
19	412009,68	2206685,15
20	412009,44	2206676,27

21	412009,44	2206675,27
22	412009,64	2206663,14
23	412008,9	2206663,08
24	412008,44	2206653,57
25	412008,22	2206643,19

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

61:46:0011702:2900

Площадь земельного участка

5529м²

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов «1» единица. Согласно выписке из ЕГРН.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Арсенинко Анна Анатльевна,
И.о. начальника Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска -
-главного архитектора, Управление по архитектуре и градостроительству города
Батайска.

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.
(при наличии)

(подпись)

Арсенинко А.А./

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

26.06.2024

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на

топографической основе в масштабе

1: 500 _____, имеющейся в ИСОГД города Батайска

(дата, наименование организации,

подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

_____ 26.06.2024 УАиГ города Батайска

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж.3.1 Зона реконструкции жилой застройки». Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Решение Батайской городской Думы от 16.12.2020 года № 91 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»(в ред. Решения Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

1. Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.
2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
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	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки

	самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том	Не установлены

	числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
3.8.1 Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного	Не установлены

	использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены

Условно разрешённые виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадок, площадок для отдыха
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.6 Многоэтажная	Размещение многоквартирных	Благоустройст

жилая застройка (высотная застройка)	домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	во и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
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)	Не установлены
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	Не установлены

	ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное	Размещение объектов капитального строительства,	Не установлены

обслуживание	предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
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
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное	Размещение гостиниц, а также	Не

обслуживание	иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	установлены
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций	Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены

3. (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

4. 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
1	2	3	4	5	6	7	8
-	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги,	максимальная площадь земельного участка, кв.м-(2.1,)1000*; прочие- не подлежат установлению;	от красной линии улицы, м.-(2.1, 2.3)3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5.0 (на магистральных	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам	2.1, 2.1.1, 2.6, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2, 5.1.2-60; 3.5.1 (детские дошкольные	-	максимальная этажность-(2.1, 2.3)3; (2.1.1)4; (2,5)8; прочие-не подлежит установлению; максимальная этажность зданий

	<p>проезда, м.- (2.1)4,0***; прочие-не подлежат установлению; максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.- все: не подлежит установлению;</p>	<p>минимальная площадь земельного участка, кв.м.- (2.1)400***(2.3)200 для каждого блока, прочие- не подлежат установлению;</p>	<p>улицах); прочие- не подлежат установлению; от красной линии проезда, м.- (2.1, 2.3)3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0); прочие- не подлежат установлению; от границы соседнего земельного участка, м.- (2.1)3,0 *****(Решение Думы от 27.10.2021 №158)зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования-1,0; прочие- не подлежат установлению; расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.-</p>	<p>использования), м.- (2.1, 2.3)20,0; прочие- не подлежат установлению; максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.- (2.1, 2.1.1, 2.3)5,0; прочие- 8,0;</p>	<p>учреждения)50; (2.5)40,0; (3.3, 3.4.1, 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.7)70,0; Прочие-не подлежат установлению</p>		<p>и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.- все 1; максимальная высота ограждения земельных участков, м.- (2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2)2,0; (2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3)0,6; (5.1.3, 5.1.4)4,5; прочие-не подлежат установлению;</p>
--	---	--	---	---	---	--	--

		(2.1)6,0.				
--	--	-----------	--	--	--	--

7. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.2, Д.3, необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. (Решение Думы от 27.10.2021 №158)

Не требуется подготовка документации по планировке территории при осуществлении реконструкции объектов капитального строительства, соответствующих указанным выше видам и находящимся в границах указанных выше территориальных зон, если такая реконструкция не повлечет за собой увеличение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности реконструируемого объекта капитального строительства объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, определенных по фактическим технико-экономическим показателям объекта капитального строительства до его реконструкции. (Решение Думы от 27.10.2021 №158)

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил

(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

5. – исключен решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324.

6. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5529 м².

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранной зоне газораспределительных сетей (категория опасных производственных объектов). Ограничение прав на земельный участок предусмотрено статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 374 м².

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
<i>Приаэродромные территории «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск»</i>	1	412006,59	2206621,2
	2	411978,2	2206622,27
	3	411961,62	2206622,98
	4	411942,9	2206623,23
	5	411942,36	2206624,49
	6	411943,24	2206644,22
	7	411943,55	2206654,56
	8	411943,98	2206665,61
	9	411944,38	2206676,1
	10	411944,98	2206676,07
	11	411945,39	2206686,56
	12	411944,5	2206686,33
	13	411944,54	2206690,8
	14	411945,7	2206690,81
	15	411945,79	2206698,14
	16	411945,93	2206708,61
	17	412010,83	2206706,59
	18	412010,47	2206696,14
	19	412009,68	2206685,15
	20	412009,44	2206676,27
	21	412009,44	2206675,27
	22	412009,64	2206663,14
	23	412008,9	2206663,08

	24	412008,44	2206653,57
	25	412008,22	2206643,19
<i>Охранная зона газораспределительных сетей</i>	1	411984,43	2206707,41
	2	411980,43	2206707,54
	3	411977,62	2206669,52
	4	411976,34	2206641,68
	5	412007,91	2206641,39
	6	412007,95	2206645,39
	7	411980,52	2206645,64
	8	411981,61	2206669,25

7. Информация о границах публичных сервитутов _____

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок Информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа *АО "Ростовводоканал"*

ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону"

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

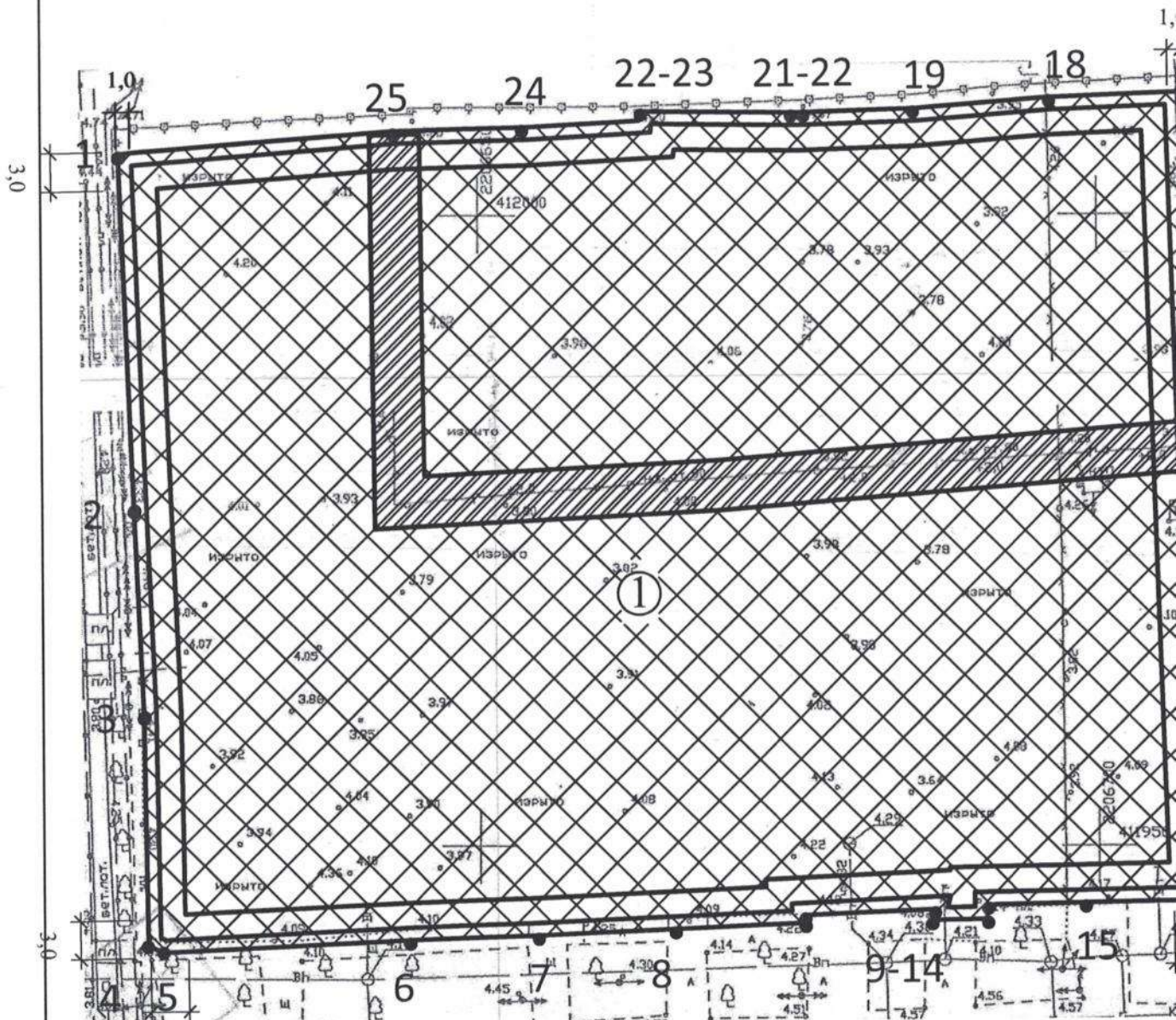
Решение Батайской городской Думы от 25.10.2017г №217 «Об утверждении «Правил благоустройства муниципального образования «Город Батайск»

11. Информация о красных линиях: _____

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

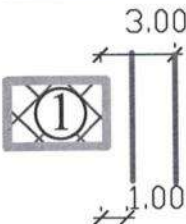
Чертеж градостроительного плана земель



3,0 3



Границы земельного участка и
характерные точки границ земельного участка



Минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства (2.1, 2.3), гаражи, строения и сооружения вспомогательного характера, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охранных зон коммуникаций.



Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных, противопожарных и других норм и правил, с учетом красных линий, линий регулирования застройки и охранных зон коммуникаций.



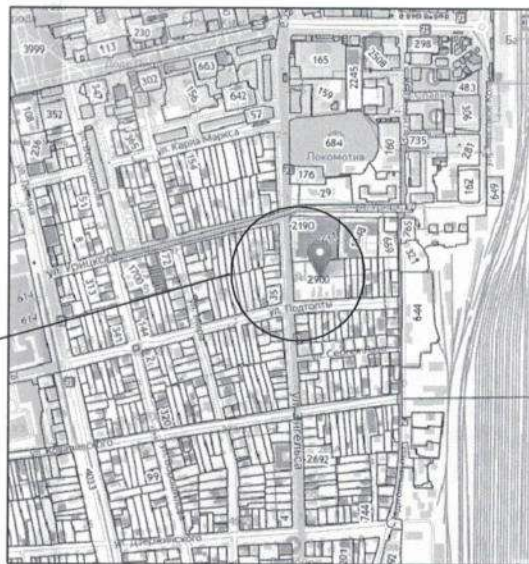
Охранная зона

го участка М 1:500

Схема расположения земельного участка в
окружении смежно-расположенных земельных
участков (ситуационный план)

17
1:0

Адрес:
Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск",
город Батайск, улица Энгельса, земельный участок
243



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе М 1:500, имеющейся в ИСОГД города Батайска.

В соответствии с данными УАиГ города Батайска, на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Энгельса, земельный участок 243, красные линии отсутствуют.

Параметры разрешенного строительства и ограничения в использовании земельного участка определены градостроительным регламентом зоны Ж.3.1. "Зона реконструкции жилой застройки" в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", принятыми Решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 года № 324.

Данный чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка № РФ 61 2-02-1 00-202-4 *0125*

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий "Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск" (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации"), площадью 5529 кв.м.

16
1:0

Площадь земельного участка - 5529 кв.м.

						Чертеж градостроительного плана земельного участка			
						Ж.3.1 Зона реконструкции жилой застройки			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						КН: 61:46:0011702:2900	Стадия	Лист	
						Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Энгельса, земельный участок 243		Листов	
Подготовил		Ярошенко Т.А.		<i>[Подпись]</i>				1	
								1	
						Чертеж градостроительного плана 1:500.	Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска		

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	412006,59	2206621,2
2	444978,2	2206622,27
3	411961,62	2206622,98
4	411942,9	2206623,23
5	411942,36	2206624,49
6	411943,24	2206644,22
7	411943,55	2206654,56
8	411943,98	2206665,61
9	411944,38	2206676,1
10	411944,98	2206676,07
11	411945,39	2206686,56
12	411944,5	2206686,33
13	411944,54	2206690,8
14	411945,7	2206690,81
15	411945,79	2206698,14
16	411945,93	2206708,61
17	412010,83	2206706,59
18	412010,47	2206696,14
19	412009,68	2206685,15
20	412009,44	2206676,27
21	412009,44	2206675,27
22	412009,64	2206663,14
23	412008,9	2206663,08
24	412008,44	2206653,57
25	412008,22	2206643,19

Координаты охранной зоны

1	411984,43	2206707,41
2	411980,43	2206707,54
3	411977,62	2206669,52
4	411976,34	2206641,68
5	412007,91	2206641,39
6	412007,95	2206645,39
7	411980,52	2206645,64
8	411981,61	2206669,25

						Чертеж градостроительного плана земельного участка					
						Ж.3.1 Зона реконструкции жилой застройки					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	КН: 61:46:0011702:2900			Стадия	Лист	Листов
						Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Энгельса, земельный участок 243				2	2
Подготовил		Ярошенко Т.А.				Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500.					
						Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска					



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ЦЕНТРАЛЬНАЯ ГОРОДСКАЯ БОЛЬНИЦА» В Г. БАТАЙСКЕ**

(ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске)

346880, Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Куйбышева, 136.
Приемная: 8-(86354)-5-71-64, факс 8-(86354)-5-71-63, cgb54@mail.ru, cgbbataysk.ru

16.10.2023 № 4674

на № _____ от _____

Директору ООО СЗ
«СК АРМСТРОЙ»
Гаспарян А.С.

ул. Ленина, 170 «А» офис 3 комн. 1
г. Батайск, Ростовской области,
346882

Уважаемый Армен Суренович!

На Ваше письмо от 16.10.2023 г. № 80 (входящий № 5414 от 16.10.2023 г.) по вопросу оказания медицинских услуг взрослого и детского населения медицинскими подразделениями ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске, сообщаем следующее.

В доступном радиусе обслуживания проектируемого Вашей компанией многоэтажного жилого комплекса на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011702:2900 по адресу: г. Батайск, ул. Энгельса, 243, ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске располагает следующими подразделениями:

- поликлиническое отделение № 1 (для взрослого населения) по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;
- стационарные отделения (для оказания стационарной медицинской помощи) по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;
- детское поликлиническое отделение № 1 по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 114/1;
- отделение скорой медицинской помощи по адресу: г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 59.

ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске располагает мощностью для прикрепления расчетного населения с максимальной проектной численностью 373 человека и оказания медицинских услуг для взрослого и детского населения проектируемого жилого комплекса.

С уважением,
главный врач, д.м.н.

П. П. Зайцев

УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА БАТАЙСКА
Муниципальное бюджетное общеобразовательное
учреждение
«Средняя общеобразовательная
школа № 9»
(МБОУ СОШ № 9)
346880 г. Батайск Ростовской области
ул. Ленина, 95 тел. 7-00-92
E-mail: bataysk_sc9@mail.ru
16.10.2023 № 190
на № 81 от 16.10.2023

Директору ООО СЗ «СК
АРМСТРОЙ»
Гаспаряну А.С.

Уважаемый Армен Суренович!

МБОУ СОШ № 9 Ваше обращение от 16.10.2023 № 81 рассмотрено. Школа имеет возможность и мощность для обеспечения жителей проектируемого Вашей организацией многоэтажного жилого комплекса на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011702:2900 необходимыми местами в количестве 41 места в нашем образовательном учреждении.

Директор МБОУ СОШ № 9



Т.А. Галицкая

УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА БАТАЙСКА
346880, г. Батайск,
Ростовской области,
пл. Ленина, 3
тел./факс: (86354) 5-60-83

E-mail: uo_bataysk@rostobr.ru

на № _____ от « _____ » _____ 20 г.
№ 51.11/2547 от « 16 » 10 20 г.

Директору ООО СЗ
«СК АРМСТРОЙ»
А.С. Гаспарян

Уважаемый Армен Суренович!

На Ваш запрос от 16.10.2023 года № 83 о возможности обеспечения мест в дошкольных учреждениях и общеобразовательных организациях, размещенных в радиусе пешеходной доступности от жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером: 61:46:0011702:2900, расположенной по адресу: г. Батайск, ул. Энгельса, 243 сообщаем следующее:

В радиусе пешеходной доступности 500 метров от указанной Вами жилой застройки расположены следующие **дошкольные** учреждения:

№	Наименование учреждения	Адрес
1.	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 6 «Колокольчик»	г. Батайск, пер. Книжный, 10
2.	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 52 «Голубой вагон»	г. Батайск, ул. Урицкого, 2-а
3.	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 148 «Сказкоград»	г. Батайск, ул. Коваливского, 93
4.	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 29 «Академия развития талантов»	г. Батайск, ул. Ленина, 5
5.	МБДОУ сад комбинированного вида № 45 «Тополек»	г. Батайск, ул. Кирова, 7-а
6.	МБДОУ сад комбинированного вида № 121 «Звездочка»	г. Батайск, ул. Рабочая, 70
7.	МБДОУ сад комбинированного вида № 13 «Веселые ребята»	г. Батайск, ул. Кирова, 11

В радиусе пешеходной доступности 800 метров от указанной Вами жилой застройки расположены следующие **общеобразовательные** организации:

№	Наименование учреждения	Адрес
1.	МБОУ «Гимназия № 7»	г. Батайск, ул. Рабочая, 87

2.	МБОУ СОШ № 9	г. Батайск, ул. Ленина, 95
----	--------------	----------------------------

Вышеуказанные образовательные организации имеют мощности и возможность обеспечить расчетное население проектируемого многоэтажного жилого комплекса, необходимыми местами в детских учреждениях в количестве 27 мест соответственно.

Начальник Управления образования
города Батайска



С.Н. Козырев

Исполнитель: зам начальника УО
Людмила Михайловна Страх
8(86354) 2-37-89



**УПРАВЛЕНИЕ
культуры города Батайска**

346880, Ростовская область,
город Батайск, пл. Ленина, 5
тел\факс: 5-79-84
e-mail: mu_ok@mail.ru

№

на № 59.13/90 от 15.11.23

Директору
ООО СЗ «СК АРМСТРОЙ»
А.С. Гаспаряну

Уважаемый Армен Суменович!

На ваш запрос о планируемом строительстве ООО СЗ СК Армстрой МКД в г. Батайске по ул. Энгельса, 243 на 352 жителя и об обеспечении жителей дома нормативными показателями учреждениями культуры и их доступности в г. Батайске сообщая следующее.

В целях обеспечения жителей многоквартирного жилого дома по ул. Энгельса, 243 в г. Батайске в непосредственной близости к месту размещения мкд имеются следующие учреждения культуры: Дворец культуры, библиотеки им.М.Горьког, городской музей, дом детского творчества, парковая зона, коммерческие учреждения культуры (досуговый центр «Лампа» по пл. Ленина, 5а, кинотеатр «Иллюзион», иные детские и взрослые досуговые учреждения).

Учитывая изложенное, планируемый объект на 352 жителей по ул. Энгельса, 243 в г. Батайске обеспечен необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями культуры, которые находятся в пешеходной доступности от 500 до 800 метров и в транспортной 20-30 минутной доступности.

Начальник Управления культуры
города Батайска



А.В. Гетьманская



**Администрация
города Батайска**

пл. Ленина, 3, г. Батайск,
Ростовская область, 346880
тел. (863 54) 5-00-64
тел./факс (863 54) 5-62-00
e-mail: admin@bataysk.donpac.ru
<http://www.батайск-официальный.рф>
№ 51.05.01 от 15.11.2023

Руководителю
ООО СЗ «СК АРМСТРОЙ»

Гаспарян А.С.

Уважаемый Армен Суренович!

На ваш запрос о планируемом строительстве ООО СК АРМСТРОЙ» МКД в г. Батайске по ул. Энгельса, 243 на 352 жителя и об обеспечении жителей дома нормативными показателями учреждений физической культуры и спорта и их доступности в городе Батайске сообщая следующее.

В целях обеспечения жителей многоквартирного жилого дома по ул. Энгельса 243 в городе Батайске в непосредственной близости к месту размещения мкд имеются следующие учреждения физической культуры и спорта:

МБУК городской культурно-досуговый центр (имеются спортивные секции художественной гимнастики, тхэквондо, карате, борьбы и др),

- МБУ ДО Спортивная школа №2 (в составе которой имеется стадион, плоскостные сооружения, плавательный бассейн);
- городской парк культуры и отдыха (спортивная площадка «Спорт-норма жизни» с уличными тренажерами, скейт-парк);
- фитнес-клуб «Level fitness», иные коммерческие объекты спорта.

Кроме того информирую, что в настоящее время по ул. Кирова, 5-Д ведется строительство спортивного центра для занятий боксом и тяжелой атлетикой, ввод в эксплуатацию которого планируется в декабре 2023 года.

Учитывая изложенное, планируемый объект на 352 жителя по ул. Энгельса, 243 в г. Батайске обеспечен необходимыми повседневными, периодическими и эпизодическими учреждениями физической культуры и спорта, которые находятся в пешеходной доступности от 100 до 1000 метров и в транспортной 20-30 минутной доступности.

Начальник отдела
по физической культуре и спорту
Администрации города Батайска

Г.А. Криков



Публичное акционерное общество
«Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
(ПАО «Газпром газораспределение
Ростов-на-Дону»)

Филиал в г. Батайске

ул. Южная, д. 5, г. Батайск, Ростовская область,
Российская Федерация, 346880
тел.: +7 (86354) 5-90-04, факс: +7 (86354) 5-90-04
e-mail: bataysk@rostovobigaz.ru
ОКПО 24168945, ОГРН 1026103159785, ИНН 6163000368, КПП 614102001

27.06.24 № 08-19/594
на № _____ от _____

Директору
ООО СЗ «СК АРМСТРОЙ»

А.С. Гаспаряну

ул. Ленина, 170 А, оф. 3, комната 1,
г. Батайск, Ростовская область
346882

Ответ на обращение

Уважаемый Армен Суренович!

В ответ на Ваше обращение от 26.06.2024 исх. № 85 сообщаем, что участок газопровода низкого давления с кадастровым номером 61:46:001702:816, протяженностью 95 метров проходящий по земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011702:2900 расположенному по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 243, демонтирован.

Согласно соглашению №15/2/3216 от 19.10.2023 о компенсации убытков, вызванных переносом объекта газораспределения, работы по демонтажу выполнены в полном объеме. Работы по внесению изменений в Единый государственный реестр недвижимости ведутся.

С уважением,

Директор филиала

А.И. Хаемджиев