



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**Градостроительное обоснование
по вопросу предоставления разрешения
на условно-разрешенный вид использования земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0010501:818
по адресу: РФ, Ростовская обл., городской округ «Город Батайск»
г. Батайск, ул. М. Горького, земельный участок 283 Н.**

Проектная документация

09.22/2022-3-ГО

**г. Ростов-на-Дону
2022 г.**



Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»

**Градостроительное обоснование
по вопросу предоставления разрешения
на условно-разрешенный вид использования земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0010501:818
по адресу: РФ, Ростовская обл., городской округ «Город Батайск»
г. Батайск, ул. М. Горького, земельный участок 283 Н.**

Проектная документация

09.22/2022-3-ГО




Директор _____ Веропотвельян А.С.

Гл.спец. _____ Окунева И.В.

**г. Ростов-на-Дону
2022 г.**

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Лист
09.22/2022-3-С.ГО	Содержание тома	3
09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Текстовая часть	4
	1. Общие данные	4
	2. Градостроительный анализ территории земельного участка	4
	3. Территориальное описание земельного участка	7
	4. Функциональная зона, к которой относится земельный участок	10
	5. Территориальная зона, к которой относится земельный участок	11
	6. Вид разрешенного использования земельного участка	12
	7. Анализ зон с особыми условиями использования территории, действие которых распространяется на земельном участке	15
	8. Анализ транспортной инфраструктуры. Информация о обеспечении подъезда к земельному участку	19
	9. Анализ инженерной инфраструктуры. Информация о возможном технологическом присоединении к сетям.	20
	10. Информация о намерениях правообладателя земельного участка	20
	Приложения	

						09.22/2022-3-С.ГО		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГАП		Веропотвельян			12.22г	Содержание тома.		
Выполнил		Окунева			12.22г			
Проверил		Бескровная			12.22г			
						<div> <div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> </div> <div> <div>П</div> <div>1</div> <div>1</div> </div> <div> <div>ООО «Правила проекта»</div> <div>г.Ростов-на-Дону</div> </div>		

**Обоснование для предоставления разрешения
на условно разрешённый вид использования
«2.7.1. Хранение автотранспорта»
земельного участка кад. № 61:46:0010501:818 по адресу:
Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, земельный участок 283 Н.**

Текстовая часть

1. Общие данные

Градостроительное обоснование по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:818 по адресу: РФ, Ростовская обл., городской округ «Город Батайск» г. Батайск, ул. М. Горького, земельный участок 283 Н.

Для разработки проектной документации, послужили следующие исходные данные:

- договор с Заказчиком на разработку документации № 09.22 от 27.10.2022г.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 61:46:0010501:818;
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции.




С целью улучшения инфраструктуры потребностей населения в получении услуг районного значения города Батайск, предлагается изменить основной вид разрешенного использования земельного участка – «4.2. Торгово-развлекательные комплексы и центры» на условно-разрешенный вид – «2.7.1. Хранение автотранспорта».

**2. Градостроительный анализ территории земельного участка
с к.н. 61:46:0010501:818**

В административном отношении земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:818 расположен в западной части городского округа «города Батайск» Ростовской области (см. рис.1).

Расположение земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:818 в структуре планировочного элемента застройки, расположенного вдоль улицы М.Горького, и обслуживает западную часть города Батайск (см. рис.2).

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:818 расположен в тер-

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
ГАП		Веропотвельян			12.22г	Текстовая часть.		Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Окунева			12.22г			П	1	16
Проверил		Бескровная			12.22г			ООО «Правила проекта» г.Ростов-на-Дону		

риториальной зоне - Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры».

Согласно п. 6 ст. 85 Земельного кодекса РФ: Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части города, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

Рис. 1.

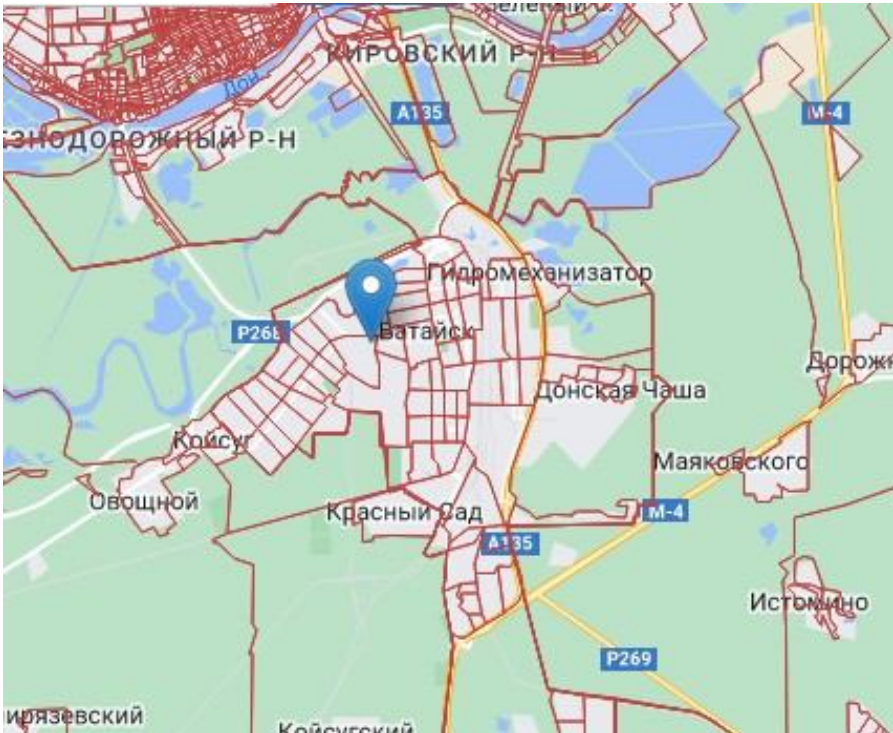
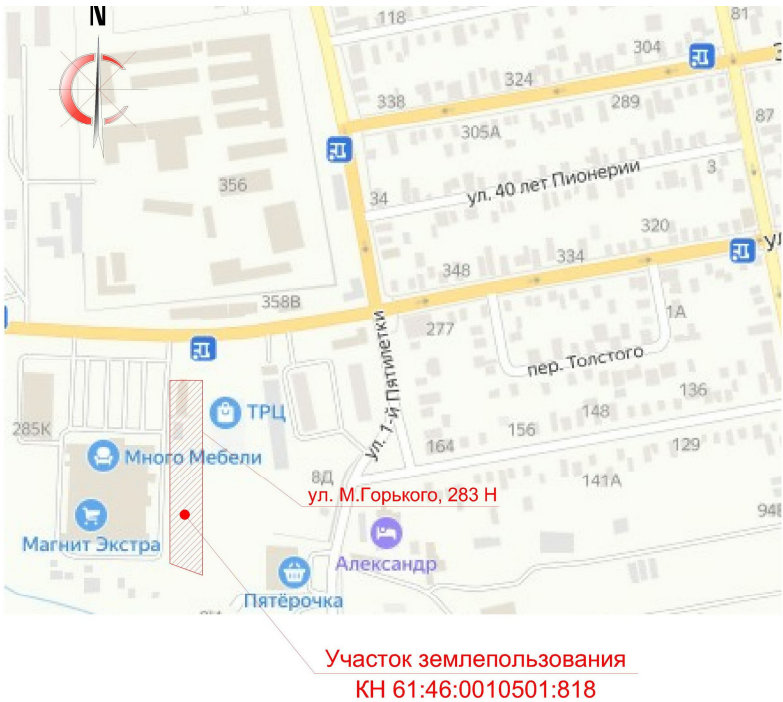


Рис.2.



В соответствии с публичной кадастровой картой России земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:818, расположен по адресу: РФ, Ростовская обл., городской округ «Город Батайск» г. Батайск, ул. М. Горького, зем.уч. 283 Н (см.рис.3).

- Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010501:818.
- Уточненная площадь земельного участка 4210 кв.м.
- Категория земли – Земли поселений (земли населенных пунктов).
- Вид разрешенного использования земельного участка – «Торгово-развлекательные комплексы и центры»
- Земельный участок принадлежит Заказчику.

Рис. 3.



						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

3. Территориальное описание земельного участка с к.н. 61:46:0010501:818

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:818, имеет вытянутую прямоугольную форму участка и расположен в меридиональном направлении относительно улицы М.Горького согласно, существующей дорожной сети города Батайск (см.рис.4).

Участок ограничен (в соответствии с публичной кадастровой картой России):

- с севера – земли городского значения, вдоль ул. М.Горького;
- с запада – территория здания гипермаркета «Магнит» с к.н. 61:46:0010501:60;
- с юга – участки с к.н. 61:46:0010501:819 (торгово-развлекательные комплексы и центры) и с к.н. 61:46:0010501:432 (торговые комплексы);
- с востока – участки с к.н. 61:46:0010501:811, 61:46:0010501:812, 61:46:0010501:813, 61:46:0010501:814, 61:46:0010501:815, 61:46:0010501:816 (строящиеся объекты торговых и торгово-развлекательных комплексов).

Рис. 4.



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

09.22/2022-3-ТЧ.ГО

Лист

4

Градостроительный район, на территории, которого расположен земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:818, обладает числом объектов различного назначения и уровня.

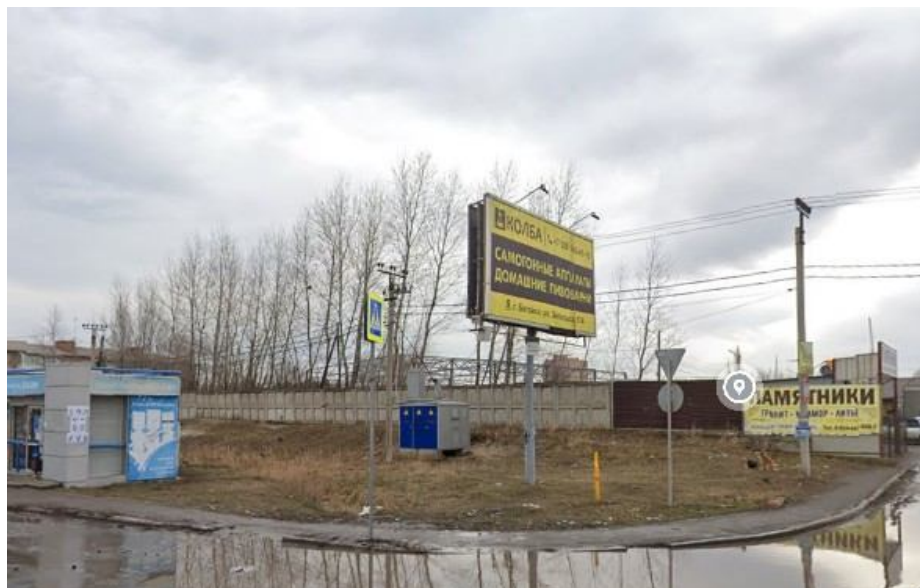
На схеме расположения земельного участка в структуре прилегающей территории, расположены следующие объекты обслуживания:

- Административные здания
- Здание гипермаркета «Магнит»
- Торговый центр «Олимпия»
- Супермаркет «Пятерочка»
- Кулинария
- Аккумуляторный центр
- Цветочный магазин
- Магазин автозапчастей
- Магазин разливного пива
- Продуктовый магазин
- KFC, сеть ресторанов быстрого питания
- Суши мастер, сеть ресторанов быстрого питания
- MyBOX, сеть ресторанов быстрого питания
- Интернет магазин Wildebbies
- Постаматы «5post», «Ozon»
- Салон-парикмахерская
- Банкоматы
- Училище ФСИН
- Автосервис
- Аптека «Лада»
- Евромойка, автомойка самообслуживания
- Остановочный комплекс
- Жилые 2 и 3-х этажные жилые дома

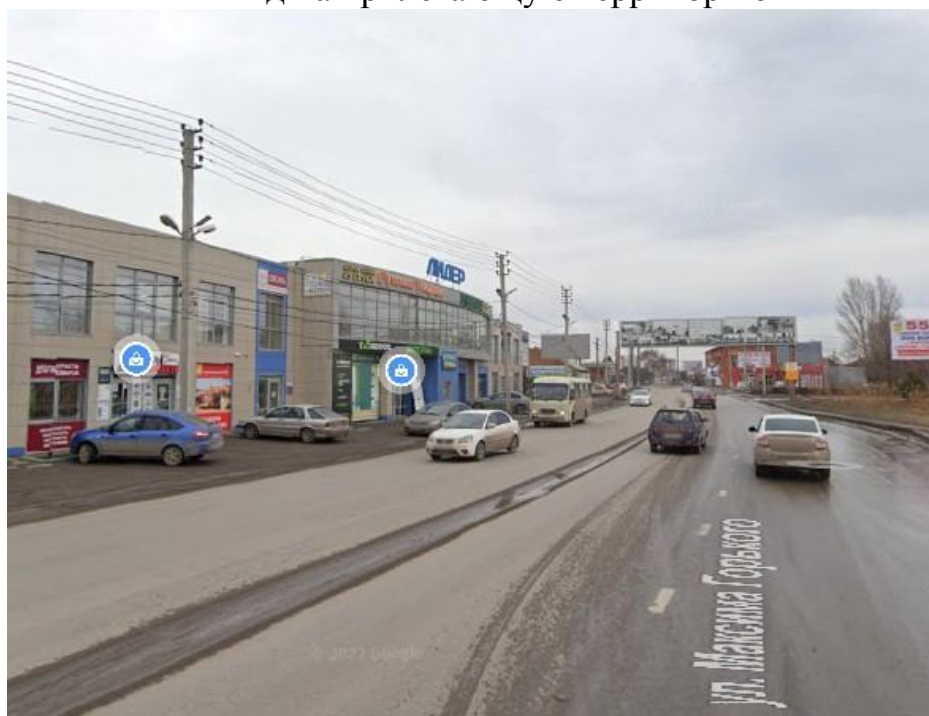


Земельный участок с к.н. 61:46:0010501:60,
Вид на здание гипермаркета «Магнит»

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Земельный участок с к.н. 61:46:0010501:155,
Вид на прилегающую территорию



Земельный участок с к.н. 61:46:0010501:3676,
Вид на административное здание расположенное
через ул.М.горького

На территории квартала соседствуют здания торгового, административного и жилого назначения. Два жилых здания расположены с восточной стороны территории с нормативным санитарным отступом в 50м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

09.22/2022-3-ТЧ.ГО

Лист

6

4. Функциональная зона, к которой относится земельный участок с к.н. 61:46:0010501:818

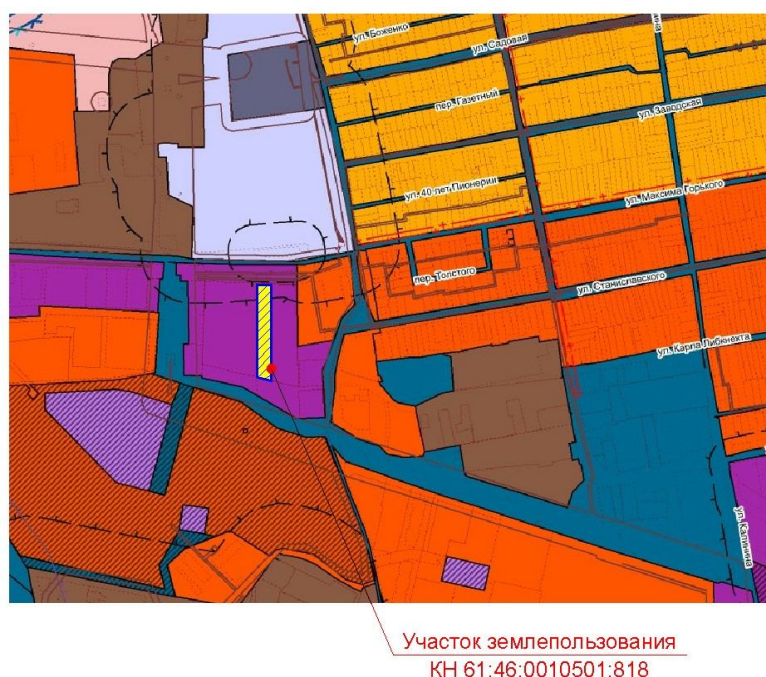
В соответствии со Схемой функциональных зон города Батайск (см.рис.5), входящей в состав материалов Генерального плана городского округа «город Батайск» земельный участок с к.н. 61:46:0010501:818 расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Решения генерального плана устанавливают параметры функциональных зон (Том 1 Положения о территориальном планировании). Зона многофункциональная общественно-деловая, предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Согласно п. 6 ст. 85 Земельного кодекса РФ: общественная зона – территория, предназначенная для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами. Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск».

Рис. 5.



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

09.22/2022-3-ТЧ.ГО

Лист

7

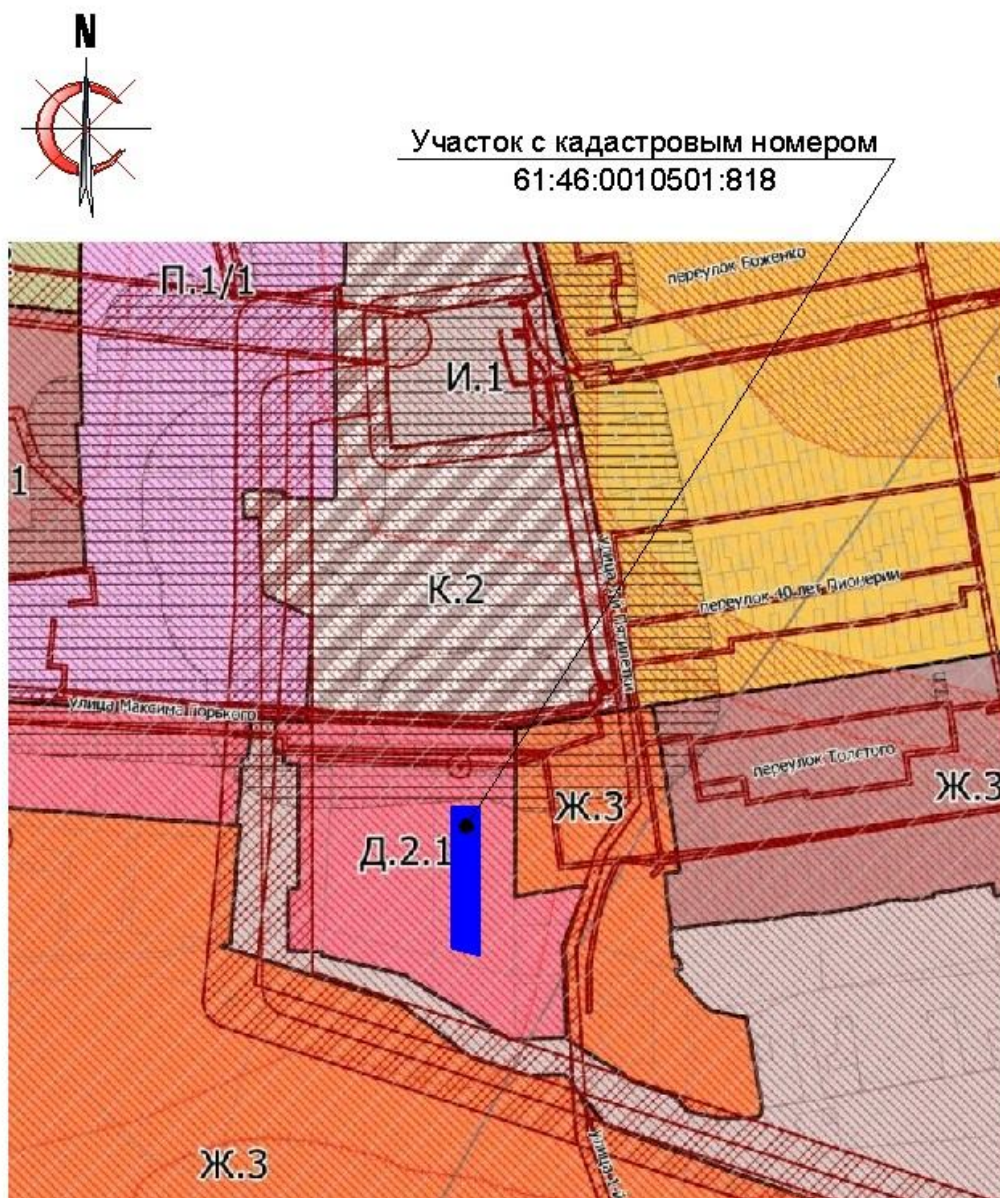


5. Территориальная зона, к которой относится земельный участок с к.н. 61:46:0010501:818

Согласно Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования «Батайск» Ростовской области (ПЗЗ) см.рис.6, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:818 расположен в территориальной зоне - Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры».

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий части города, предназначенных для размещения преимущественно общественной застройки.

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



6. Вид разрешенного использования земельного участка с к.н. 61:46:0010501:818

В настоящее время видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:818 (по сведениям ЕГРН) является «Торгово-развлекательные комплексы и центры».

Зона установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Интересы заказчика градостроительного обоснования лежат в области общественного строительства.

Среди разрешённых видов (согласно ст. 33, ПЗЗ города Батайск) использо-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

09.22/2022-3-ТЧ.ГО

Лист

9

вания регламент данной территориальной зоны Д.2.1. предполагает размещение объектов капитального строительства:

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	
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

Среди условно разрешённых видов (согласно ст. 33, ПЗЗ города Батайск) использования регламент данной территориальной зоны Д.2.1. предполагает размещение объектов капитального строительства:

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	
2.7.1 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

Для зоны Д.2.1 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	все	не подлежит установлению

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров				
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	все	не подлежит установлению				
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению				
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м.	все	не подлежит установлению				
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:						
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	все	не подлежит установлению				
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	10,0				
4.1	Максимальный процент застройки, %	3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 5.1.2	60,0				
		3.4.1	40,0				
		3.5.1(детские дошкольные учреждения)	50,0				
		прочие	не подлежит установлению				
4.2	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0				
		4.4	30,0				
		6.0, 6.4	35,0				
							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	09.22/2022-3-ТЧ.ГО	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	все	не подлежит установлению
5.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	2
5.2	минимальный процент озеленения, %	3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений), 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	40,0
		детские дошкольные учреждения	50,0
		3.2.1, 3.4.2	60,0
		3.1.2, 3.2.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 6.6, 6.4, 8.3	15,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 3.5.1, 3.5.2, 5.1.2, 6.6, 6.4, 8.3, 8.4, 9.1.2	2,0
		3.2.4	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

7. Анализ зон с особыми условиями использования территории, действие которых распространяется на территорию земельного участка с к.н. 61:46:0010501:818

На территорию земельного участка с к.н. 61:46:0010501:818 оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Полностью расположен на приаэродромных территориях аэродромов экс-

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

периментальной авиации «Батайск» и Ростов-на-Дону «Северный».

- Полностью расположен в зоне затопления
- Частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов (по ПЗЗ)

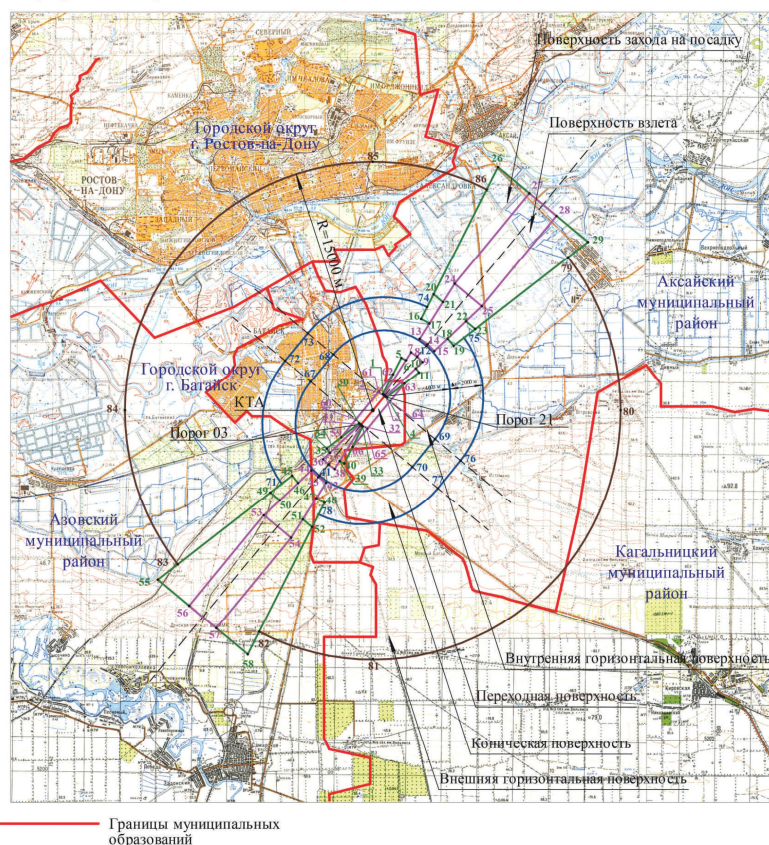
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3); Реестровый номер 61:00-6.1280 (см.рис.7).

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Рис.7

Раздел 3. Подзона №3 решения об установлении границ приаэродромной территории аэродрома "Батайск"

3.1. Карта (схема) Подзоны №3 решения об установлении границ приаэродромной территории аэродромной экспериментальной авиации "Батайск"

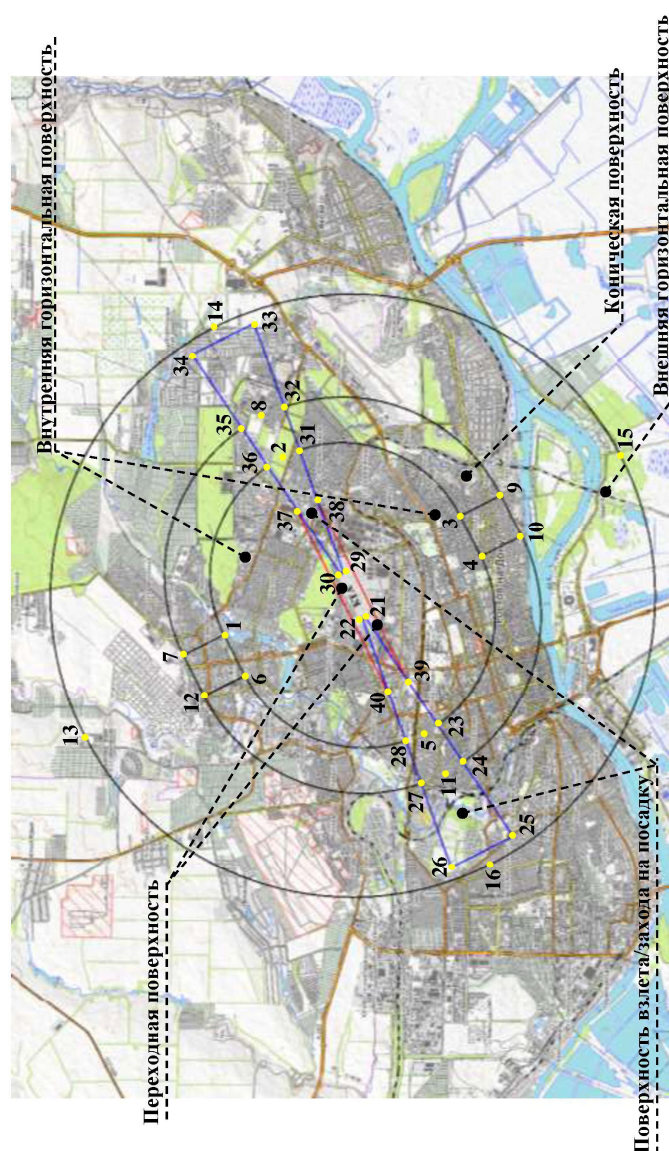


Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6) Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6); Реестровый номер 61:00-6.1282 (см.рис.7).

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Раздел 3 (подзона №3).
 Подзона №3 решения об установлении границ приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону «Северный».
 1.1. Карта (схема) подзоны №3 решения об установлении границ приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону «Северный». Схема №6



19

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №3). Регистровый номер 61:44-6.1990 (см.рис.8).

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону" Северный" от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограни-

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		14

чения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6). Реестровый номер 61:00-6.1275.

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону" Северный" от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Полностью расположен в зоне затопления

Порядок установления зон затопления и подтопления определяет Постановление Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. № 360.

Водный кодекс РФ (статья 67.1), запрещает в границах зон затопления и подтопления выполнять капитальное строительство без обеспечения инженерной защиты.

На территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:818, нет объектов капитального строительства, следовательно, мероприятия по инженерной защите территории не требуется.

Частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов (по ПЗЗ)

Санитарно-защитная зона выделена от предприятия производственного назначения, расположенное по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул М. Горького, 358, с кадастровым номером земельного участка 61:46:0010601:814.

На участке с кадастровым номером 61:46:0010501:818 не предполагается размещение жилых, лечебных или образовательных учреждений.

8. Анализ транспортной инфраструктуры. Информация о возможности обеспечения подъезда к земельному участку с к.н. 61:46:0010501:818

На территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:818, планируется оставить ранее сложившуюся улично-дорожную сеть в неизменном виде.

Имеется возможность доступа на общественном транспорте по ул.М.Горького к объекту.

Подъезд к участку возможен с ул.М.Горького и с ул.1-й Пятилетки.

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

☐

9. Анализ инженерной инфраструктуры. Информация о возможности обеспечения подъезда к земельному участку с к.н. 61:46:0010501:818

В данном районе существуют центральные сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, сети связи. Подключение ко всем сетям при необходимости будет производиться согласно технических условий на подключение. Для использования земельного участка под автопарковки данные коммуникации не требуются, т.к. освещение территории производится от светильников, расположенных на фасадах зданий магазинов.

10. Информация о намерениях правообладателя земельного участка к.н. 61:46:0010501:818

Смена основного вида разрешенного использования земельного участка с к.н. 61:46:0010501:818, обусловлена необходимостью приведения вида использования земельного участка и расположенного на соседней территории объектов капитального строительства в соответствии с фактическим использованием.

Получение разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:818 – «Хранение автотранспорта (2.7.1)» в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Батайска, утвержденным от 27.07.2022 №225, является возможным. При рассмотрении комплекса застройки и видов разрешенного использования участка данный вид использования фактически является вспомогательным видом использования участка.

Реализация проекта смены на установление условно разрешенного вида использования земельного участка, расположенном по адресу: РФ, Ростовская обл., городской округ «Город Батайск» г. Батайск, ул. М. Горького, земельный участок 283 Н, не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

						09.22/2022-3-ТЧ.ГО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		16

Приложения