



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

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

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

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

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

## ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по вопросу отклонения от предельных параметров  
размещения машино-мест за пределами земельного участка  
для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:74,  
площадью 821 кв. м,




по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, 249,  
расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными  
и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

заказчик – Данько Виктор Васильевич

127-2022

2022

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-5
	Ситуационный план	6
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	7
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	8
	Фрагмент плана кадастрового квартала ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> ) Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области ( ПЗЗ )	9

Взам. инв. №		Подпись и дата											
Инв. № подл.							127-2022				<div>Содержание</div> <div><div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>АПБ</div><div></div></div><div>Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div></div></div>		
	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата							
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			11.2022								
	Выполнил	Каланчина Д.Н.			11.2022								
	Проверил	Семеренко О.П.			11.2022								

## Пояснительная записка

## 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:74, площадью 821 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, 249, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Данько Виктора Васильевича на основании:

- Договора 127-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в августе 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 01.09.2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.08.2022 г. №99/2022/486156821.

## 2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, 249 находится в северной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).





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

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010601:74.

Площадь земельного участка составляет 821 кв. м.

Земельный участок ограничен:

- с северо-запада – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль ул. Половинко;
- с юго-востока – муниципальной неразграниченной территорией вдоль ул. Ленинградской;
- с юго-запада:
- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:440;
- по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, д. 251;
- разрешённое использование: Для индивидуального жилищного строительства;

Инв. № подл.	Взам.инв. №		<div>- с юго-запада:</div> <div>- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:440;</div> <div>по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, д. 251;</div> <div>разрешённое использование: Для индивидуального жилищного строительства;</div>								
	Подпись и дата										
			127-2022-ПЗ								
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка		
			Начальник ОП	Семеренко О.П.			11.2022				
			Разработал	Каланчина Д.Н.			11.2022				
			Проверил	Семеренко О.П.			11.2022				
									<div>Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро г. Батайска</div>		

Пояснительная записка

– с северо-востока:

- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:499;  
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Половинко, 247;  
разрешённое использование: Для индивидуального жилищного строительства;
- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010601:1052;  
по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Ленинградская № 350;  
разрешённое использование: Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

3). Вид разрешённого использования земельного участка – Объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины.

4). Земельный участок частично застроен. На земельном участке расположен двухэтажный объект капитального строительства – жилой дом со встроенным магазином продовольственных, непродовольственных товаров, кадастровый номер объекта 61:46:0010601:4943. Планируется выполнить реконструкцию жилого дома со встроенным магазином продовольственных, непродовольственных товаров в магазин с возведением двухэтажной пристройки габаритными размерами 9,00 x 15,42 м.

5). Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешённого использования земельного участка:

- Магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади.

Расчёт машиномест (предварительный).

Общая площадь (предварительно) реконструируемого объекта (магазин) составляет 586 кв.м.

Расчёт машино-мест для магазина:

$586 : 45 = 13,02$ , принимаем 13 машино-мест.

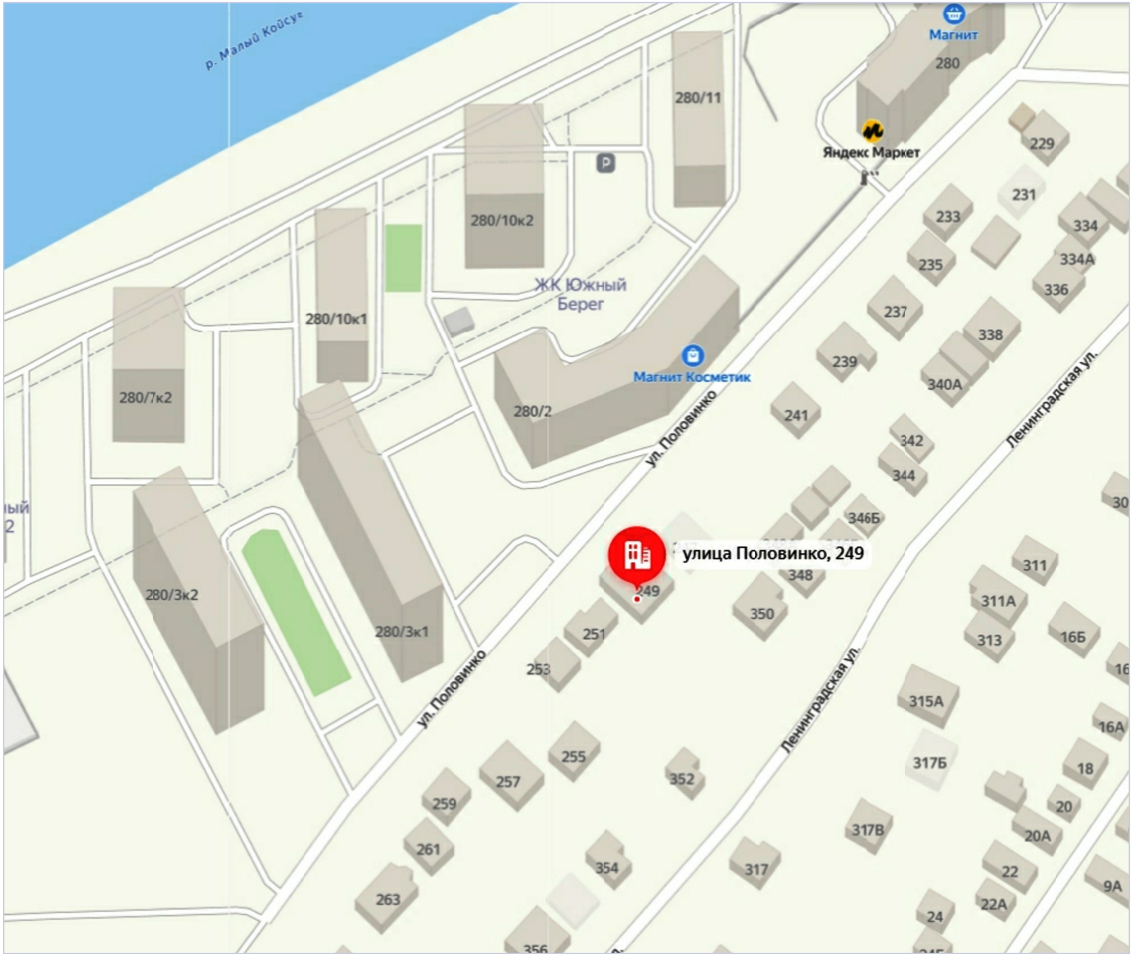
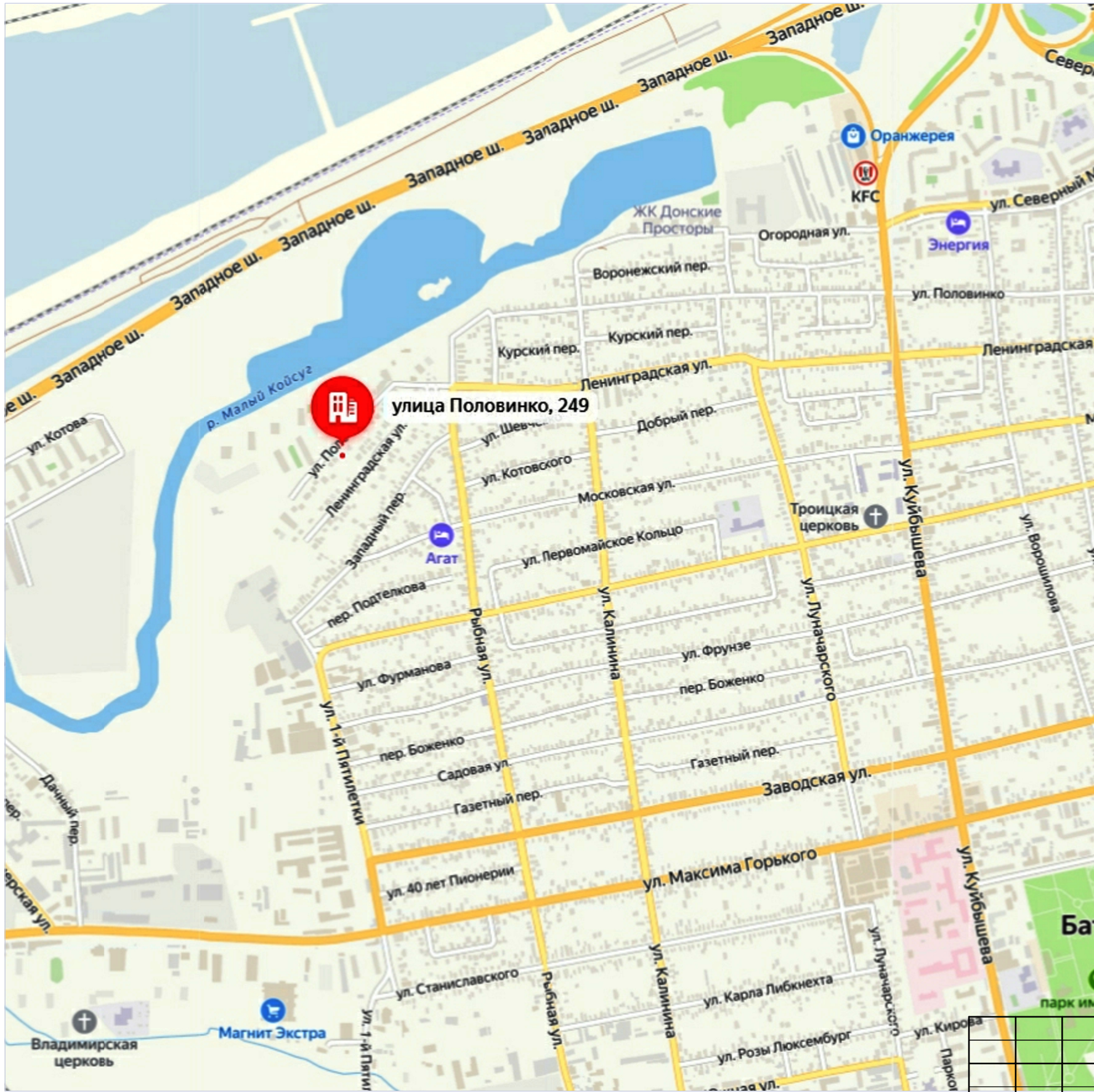
Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Проектным предложением предлагается разместить 7 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Половинко (в том числе 1 машино-место для МГН); на земельном участке – 6 парковочных мест для временного пребывания автомобилей (преимущественно для сотрудников). Итого 7 машино-мест за пределами земельного участка, 6 машино-мест в пределах земельного участка.

Подъезд к зданию обеспечен с улицы Половинко по асфальтированной дороге, также возможен подъезд к зданию с ул. Ленинградская.

Взам. инв. №		Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.					
Подпись и дата		Проектным предложением предлагается разместить <b>7 парковочных машино-мест</b> с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Половинко (в том числе 1 машино-место для МГН); на земельном участке – <b>6 парковочных мест</b> для временного пребывания автомобилей (преимущественно для сотрудников). <b>Итого 7 машино-мест за пределами земельного участка, 6 машино-мест в пределах земельного участка.</b>					
Инв. № подл.		Подъезд к зданию обеспечен с улицы Половинко по асфальтированной дороге, также возможен подъезд к зданию с ул. Ленинградская.					
						127-2022-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			2





Взаминб. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	





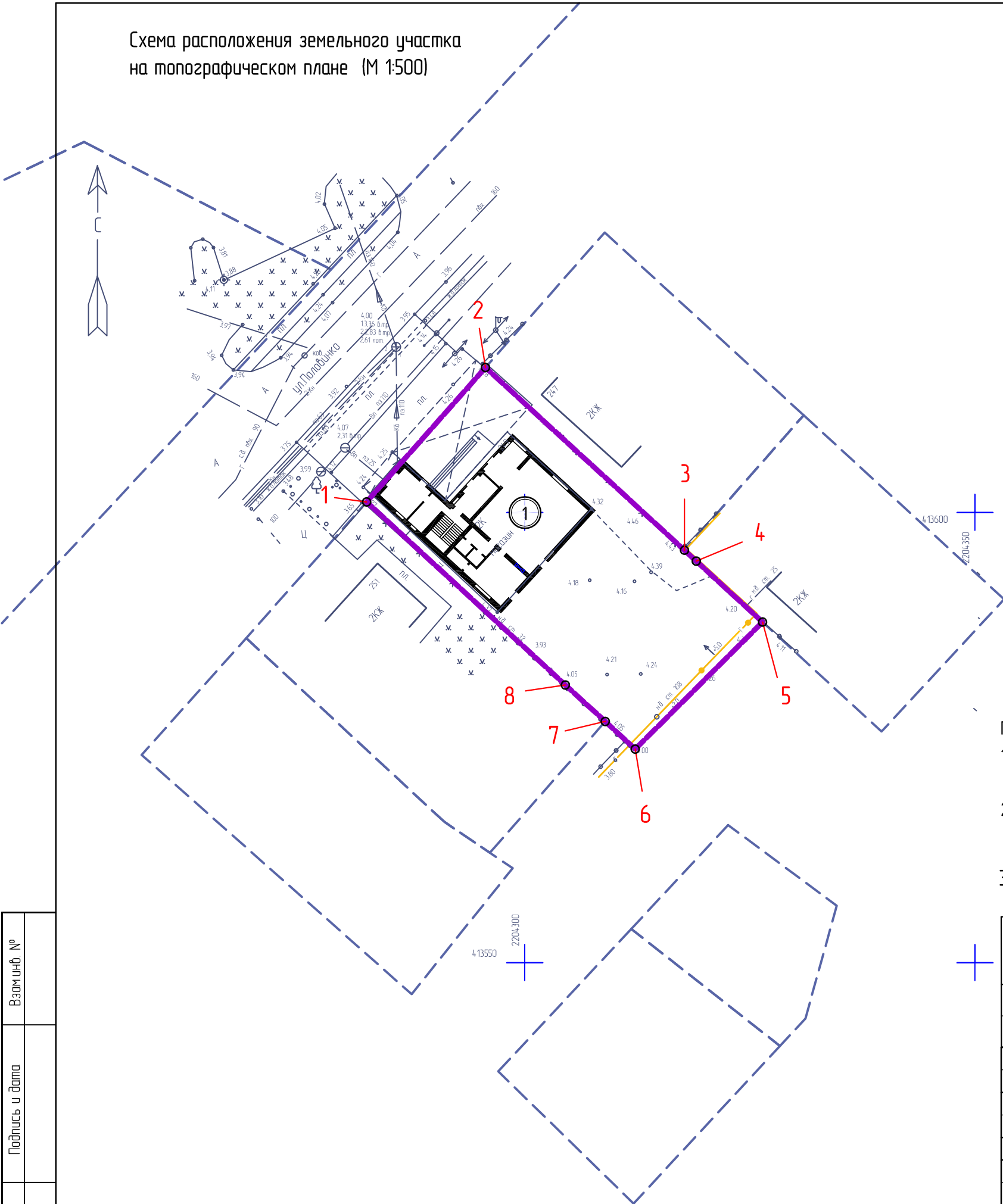
						127-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-001060174, площадью 821 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, 249, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2022	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2022		П	1	3
Проверил	Семеренко О.П.				11.2022	Ситуационный план	 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		



Схема расположения земельного участка  
на топографическом плане (М 1:500)



Сведения о характерных точках границы  
земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	413601.17	2204282.44
2	413616.10	2204295.64
3	413595.81	2204317.74
4	413594.60	2204319.05
1	413587.83	2204326.41
2	413573.72	2204312.27
3	413576.79	2204308.94
4	413580.84	2204304.51



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу:  
Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинка, 249
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Характерные точки границы земельного участка
- Порядковый номер строений

Примечание

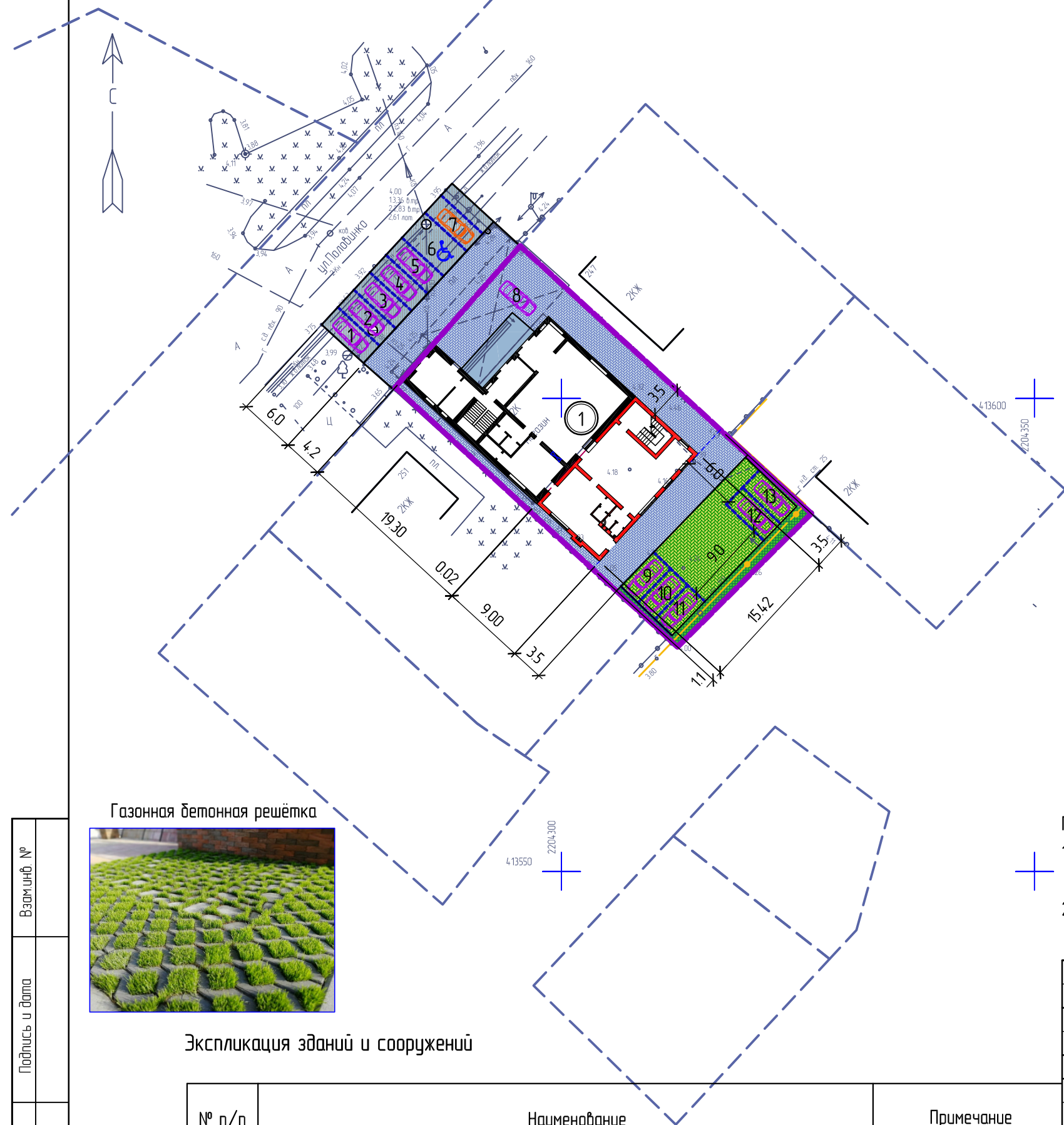
- Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в августе 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 01.09.2022 г.
- Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.08.2022 г. №99/2022/486156821.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п						Наименование	Примечание			
1						Жилой дом со встроенным магазином продовольственных, непродовольственных товаров	Реконструируемый объект			
						127-2022-ПЗУ				
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-001060174, площадью 821 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинка, 249, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата					
					11.2022	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2022	от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка		П	2	
Выполнил		Каланчина Д.Н.			11.2022					
Проверил		Семеренко О.П.		11.2022	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)			Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

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

Схема планировочной организации земельного участка (м 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинка, 249
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Существующий двухэтажный реконструируемый объект
- Проектируемая двухэтажная пристройка
- Асфальтобетон
- Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- Бетонная газонная решётка
- Озеленение
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории и на земельном участке
- Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Возможное место кратковременного пребывания автомобиля посетителей на подъезде к участку.

Примечание

- 1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в августе 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 01.09.2022 г.
- 2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.08.2022 г. №99/2022/486156821.

							127-2022-ПЗУ
							Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-001060174, площадью 821 кв. м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинка, 249, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	Стадия
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2022		Лист
Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2022		Листов
Проверил	Семеренко О.П.				11.2022		
						Схема планировочной организации земельного участка (м 1:500)	
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

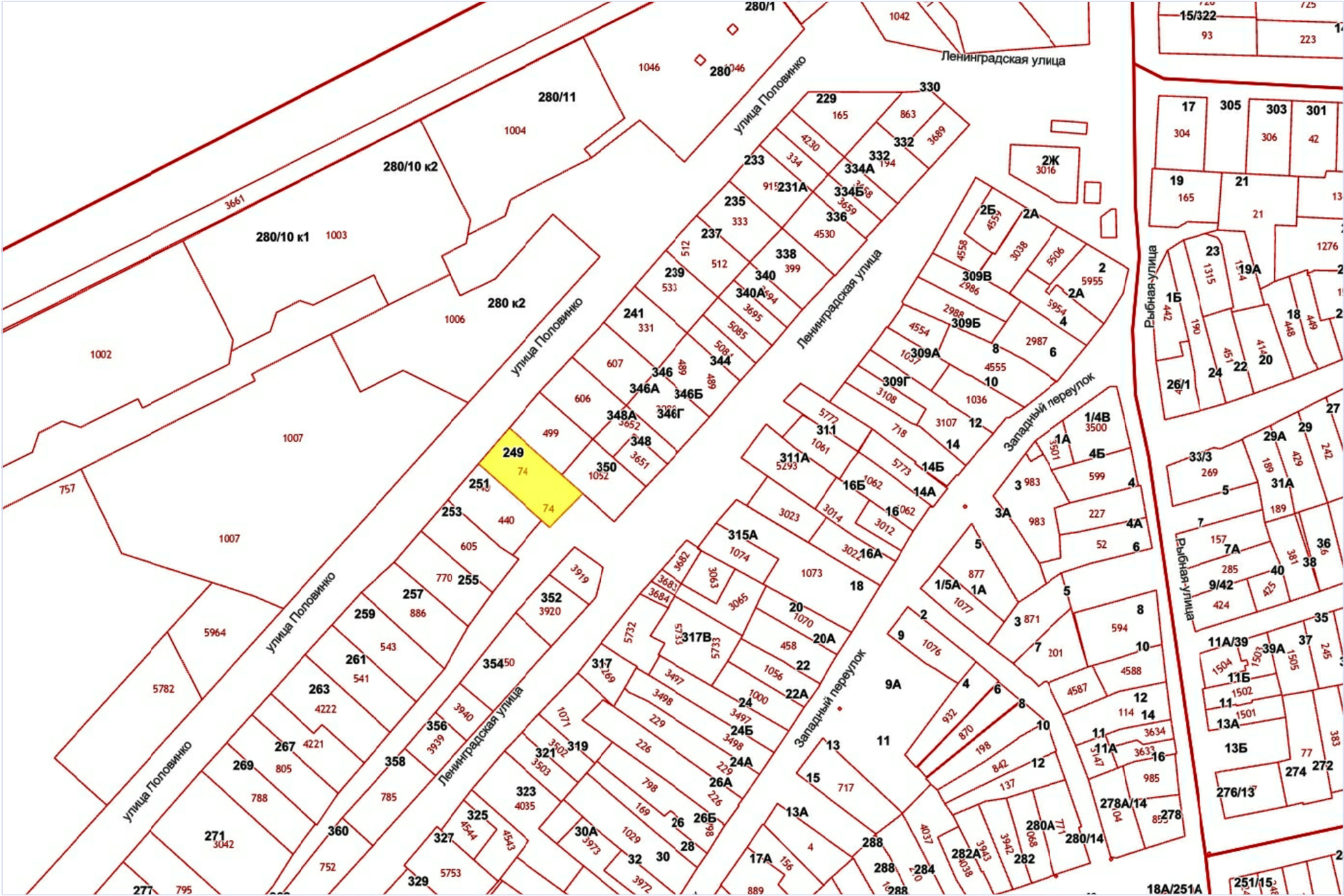


Экспликация зданий и сооружений

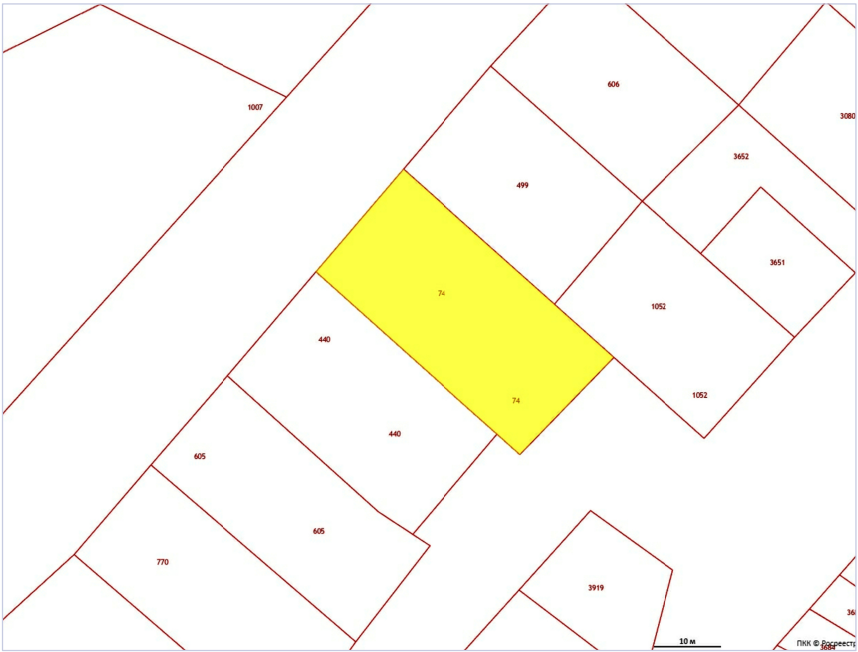
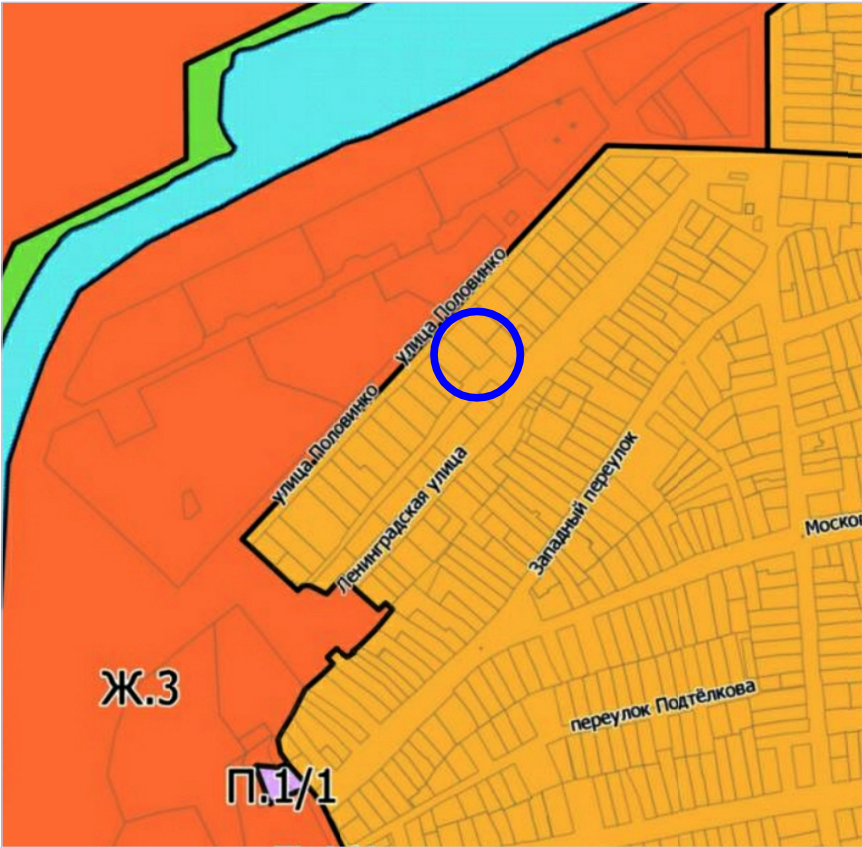
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Реконструкция жилого дома со встроенным магазином продовольственных, непродовольственных товаров в МАГАЗИН	

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





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



Земельный участок по адресу: [Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, 249](#) находится в северной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной [зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами \(Ж.2\)](#).

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

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