



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайска

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

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

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

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

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
по вопросу предоставления разрешения  
на условно разрешённый вид использования земельного участка

"Общественное питание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011101:398,

площадью 1594 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
г. Батайск, ш. Восточное,





расположенного в территориальной зоне  
парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1)

заказчик – ООО "ДОН-БАТЮШКА"

206-2023

2023

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-6
	Ситуационный план	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> )	9
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ); Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	10

Инв. № подл.	Подпись и дата						Взам. инв. №		
	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	206-2023		
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			11.2023	Содержание	Стадия	Лист	Листов
	Выполнил	Каланчина Д.Н.			11.2023		П	1	1
	Проверил	Семеренко О.П.			11.2023		 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		



Земельный участок ограничен:

– с севера, юга, запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011101:399;

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное;

разрешённое использование: Рыбоводство, Охота и рыбалка;

правообладатель: ООО "ДОН-БАТЮШКА", ИНН: 6167197891, ОГРН: 1206100008388

– с востока – озеро.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011101:398 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное условно разрешённый вид использования "Общественное питание" согласно территориальной зоне парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1).

4). На земельном участке расположено существующее здание – здание насосной станции 1-го подъёма, кадастровый номер 61:46:0011101:116. В настоящее время разрабатывается проектная документация по объекту: "Реконструкция здания насосной станции 1-го подъёма в предприятие общественного питания по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное". Основные заданные размеры объекта – 9,78 x 28,56 кв.м, здание запроектировано одноэтажным с подвалом. Общая площадь здания 393 кв.м, в том числе площадь подвала – 140 кв.м. Площадь обеденного зала 57,5 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №



### 5). Расчёт машиномест согласно ПЗЗ.

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

- Общественное питание (рестораны, кафе) – 1 машино-место на 5 посадочных мест.

Количество посадочных мест в обеденном зале – 20.

Расчёт машино-мест для предприятия общественного питания:  $20 : 5 = 4$ .

Принимаем количество парковочных мест для временного пребывания автомобилей на территории земельного участка в количестве 4, в том числе 1 машино-места для МГН.

Подъезд к земельному участку существующий асфальтированный, проходит через земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011101:399 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное; правообладателем данного земельного участка также является ООО "ДОН-БАТЮШКА".

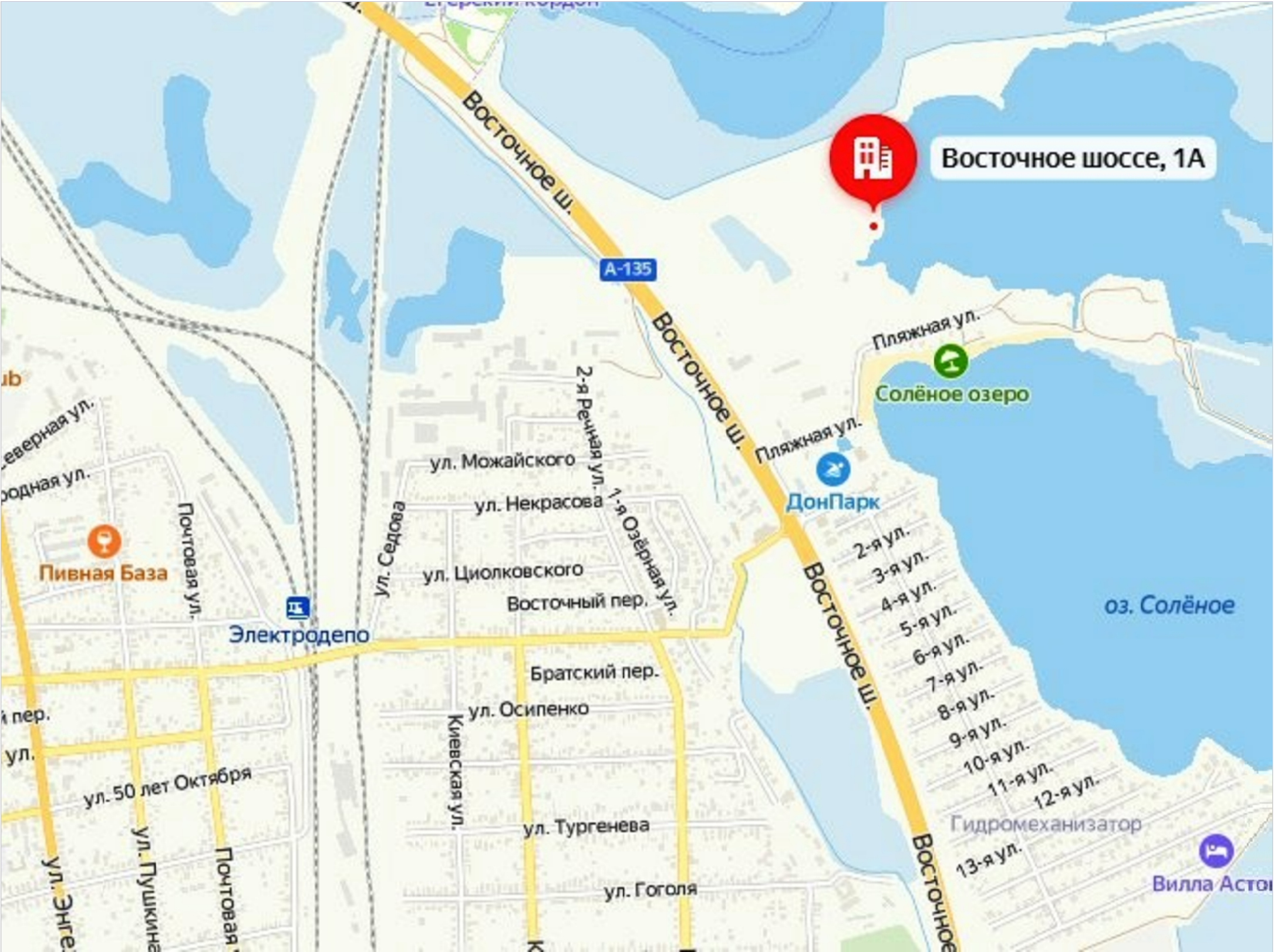
#### Условно разрешённый вид использования зоны парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1)

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены

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

206-2023

Формат А/



Взаминб. №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	


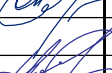


						206-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Общественное питание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-001101398, площадью 1594 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное, расположенного в территориальной зоне парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			11.2023	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка	П	1	5
	Выполнил	Каланчина Д.Н.			11.2023				
	Проверил	Семеренко О.П.			11.2023				
						Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



Схема планировочной организации  
земельного участка (М 1:500)

Сведения о характерных точках границы  
земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	414864.65	2208286.56
2	414818.07	2208280.87
3	414814.05	2208311.62
4	414826.36	2208318.94
5	414863.27	2208315.26

Условные обозначения


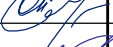
- Граница земельного участка с кадастровым номером 6146-0011101398, площадью 1594 кв. м, на котором предполагается строительство, по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное**  
**Правообладатель:** ООО "ДОН-БАТЮШКА", ИНН: 6167197891, ОГРН: 1206100008388
- Граница земельного участка с кадастровым номером 6146-0011101399 площадью 7996 кв. м по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное**  
**Правообладатель:** ООО "ДОН-БАТЮШКА", ИНН: 6167197891, ОГРН: 1206100008388

- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- 1

Характерные точки границы земельного участка
- ①

Порядковый номер строений
- Покрытие из бетонной тротуарной плитки
- Терраса
- Озеленение
- Асфальтобетон
- Щебеночное покрытие
- Место временного пребывания автомобиля на территории земельного участка
- Место временного пребывания автомобиля для МГН на территории земельного участка

Экспликация зданий и сооружений

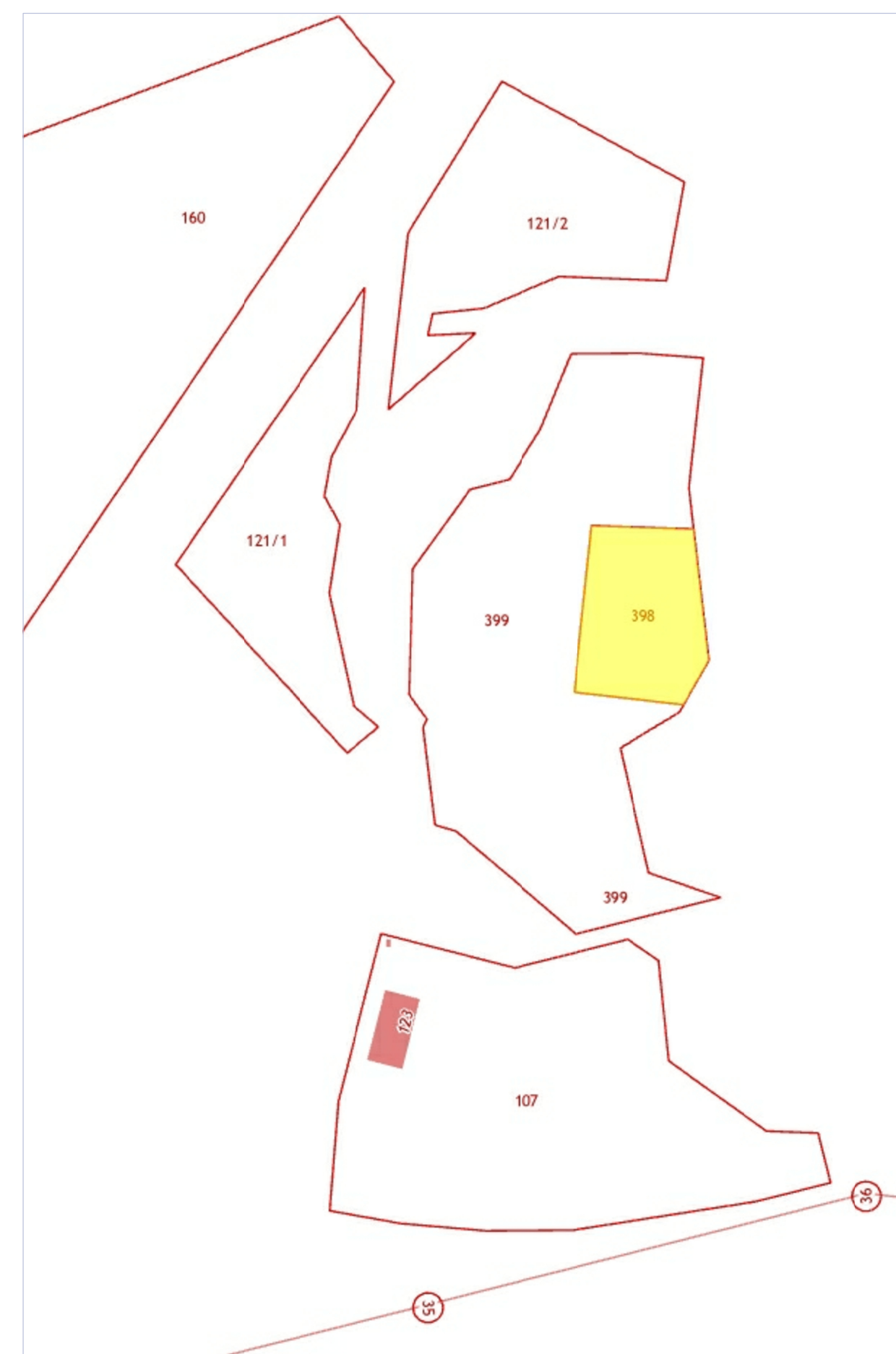
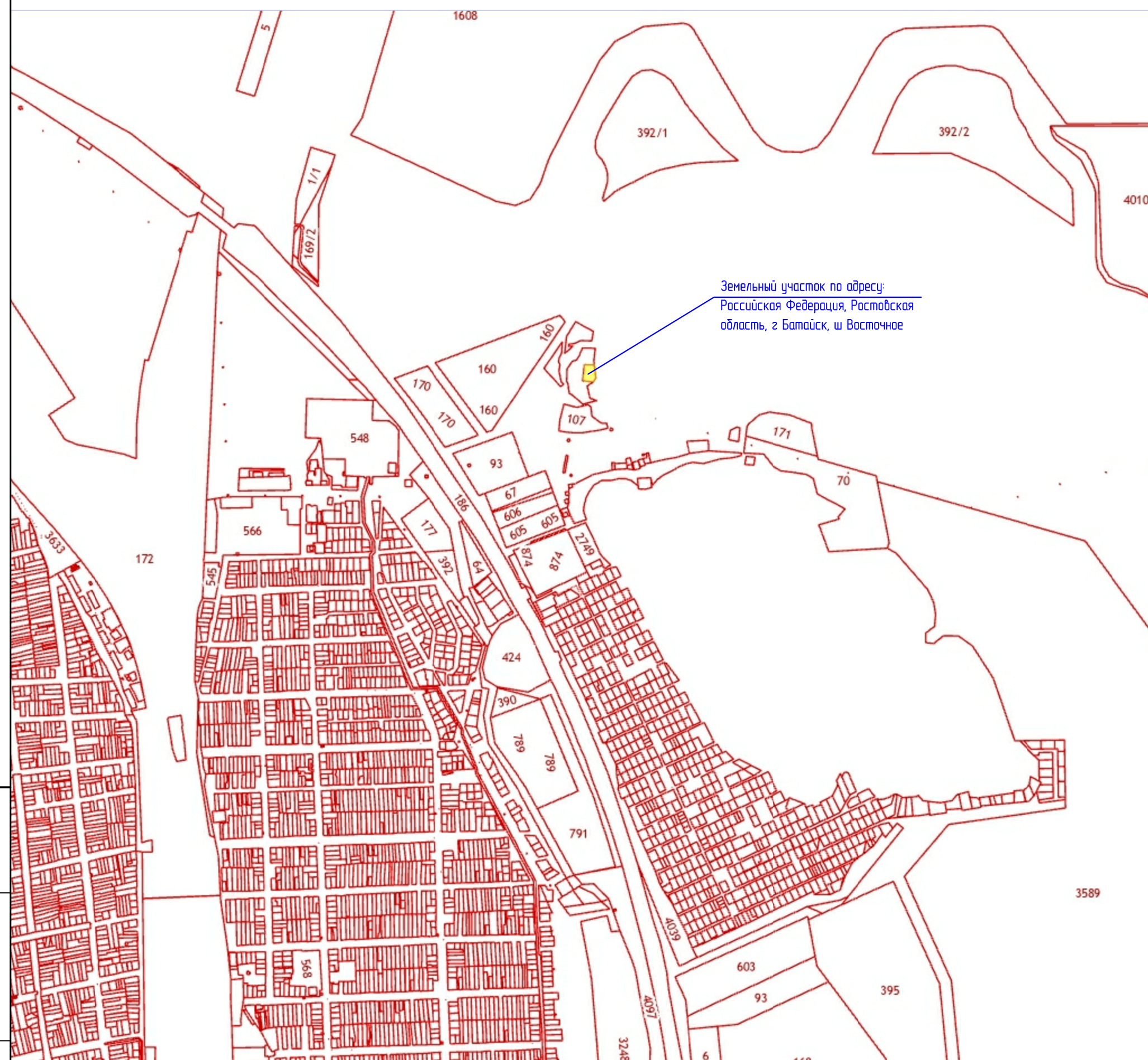
№ п/п						Наименование	Примечание				
1						Реконструкция здания насосной станции 1-го подъёма	Проектируемый объект				
						в предприятие общественного питания					
						206-2023-ПЗУ					
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Общественное питание" для земельного участка с кадастровым номером 6146.0011101398, площадью 1594 кв. м, по адресу Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, расположенного в территориальной зоне парков, набережных, скверов, бульваров Р-П					
Изм.	Колуч	Лист	док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2023	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка			П	2	
Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2023	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)			 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
Проверил	Семеренко О.П.				11.2023						

Инд. № подл.

Подпись и дата

Взаминд. №





Земельный участок

61:46:0011101:398

Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное Рыбоводство, Охота и рыбалка

План ЗУ → План КК →

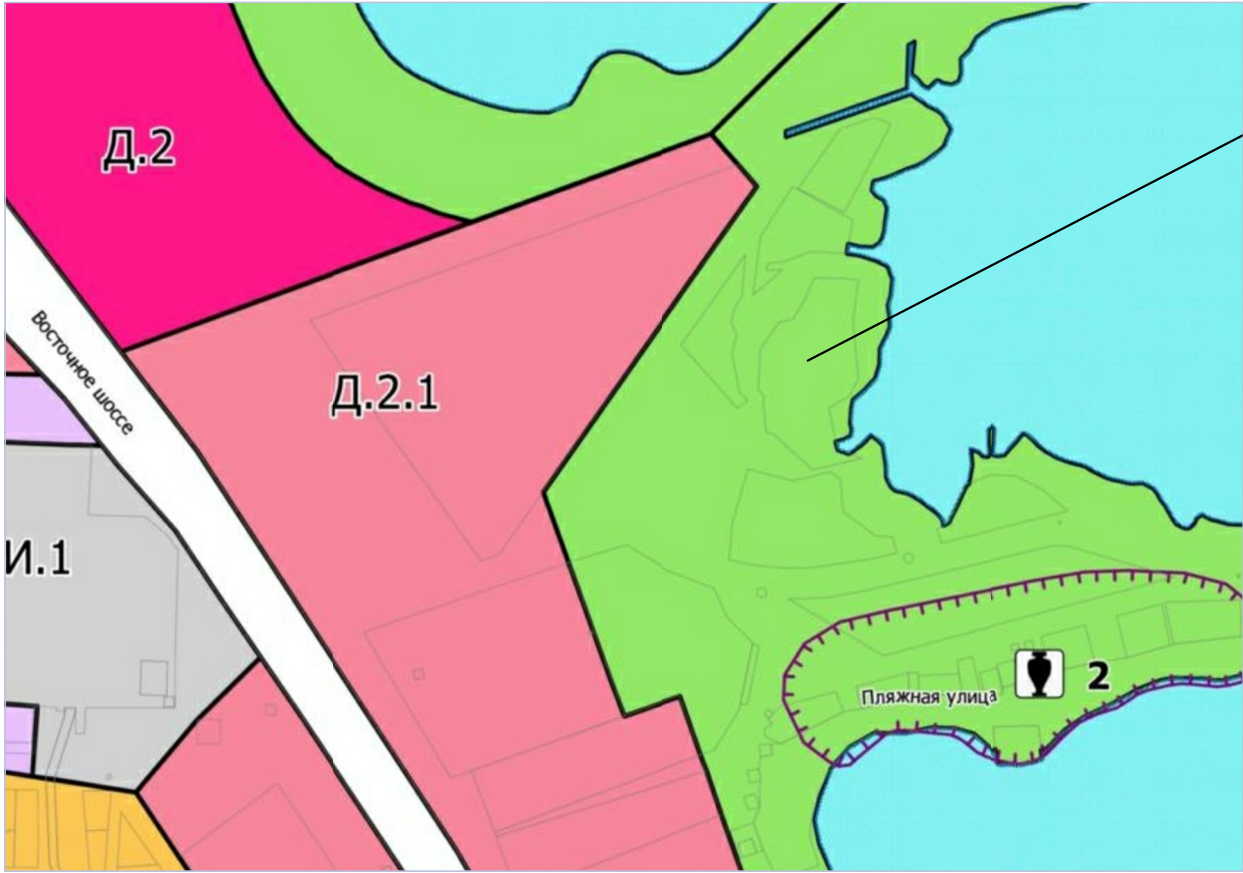
🔍 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011101:398
Кадастровый квартал:	61:46:0011101
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, ш Восточное
Площадь уточненная:	1 594 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Рыбоводство, Охота и рыбалка
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	472 652,88 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	04.09.2023
дата применения:	18.08.2023

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата



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



З.у. по адресу: Ростовская обл,  
г Батайск,  
ш Восточное, строение 1-а

Зоны с особыми условиями использования территорий



Земельный участок по адресу: [Ростовская обл, г Батайск, ш Восточное, строение 1-а](#) находится в северо-восточной части г.Батайска. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в [территориальной зоне парков, набережных, скверов, бульваров \(Р.1\)](#).  
[Зона Р.1](#) установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования существующих или планируемых к размещению парков, набережных, скверов, бульваров.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	206-2023-ПЗУ	Лист
						4