



Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-планировочное бюро»
города Батайска

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: arbpromkt@yandex.ru
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

Заказчик: Слтанян Гюло Амзоевна

Проектное предложение по внесению изменений
в вид разрешенного использования земельного
участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3
этажа (Ж.2)", имеющего вид разрешенного
использования: "Для индивидуального жилищного
строительства" на вид использования:
"Для индивидуального жилищного строительства"
"Магазины" (4.4)
с кадастровым номером 61:46:0011802:2868 по адресу:
Российская Федерация, Ростовская область, городской
округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24

Проектная документация

219/2023 – AP

2023 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-планировочное бюро»
города Батайска

348880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 тел: 6-14-16, 5-84-51 e-mail: arbpromkt@yandex.ru
ИНН: 6141010549 КПП: 614101001 р/с 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ
Кор. счет 30101810600000000602 БИК 046015602

Проектное предложение по внесению изменений
в вид разрешенного использования земельного
участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3
этажа (Ж.2)", имеющего вид разрешенного
использования: "Для индивидуального жилищного
строительства" на вид использования:
"Для индивидуального жилищного строительства"
"Магазины" (4.4)
с кадастровым номером 61:46:0011802:2868 по адресу:
Российская Федерация, Ростовская область, городской
округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24

Проектная документация

Директор ООО «Архитектурно-
планировочное бюро» города Батайска

А.М. Шепелев

Начальник отдела

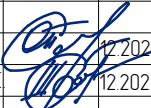

О.П. Семеренко

Заказчик

Г.А. Слтанян

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

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА МАРКИ АС		
Лист	Наименование	Примечание
1.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ (начало)	
2.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ (продолжение)	
3.	СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МЕСТОМ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА М 1500	
4.	КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЙ	
5.	ФРАГМЕНТ ПЛАНА КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА	
6.	СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	
7.	ПЗЗ Г. БАТАЙСКА	

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	219/2023 – AP			
						Проектные предложения по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж-2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж-2)", имеющего вид разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" на вид использования "Магазины" (4.4) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектные предложения по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка			
						Стадия	Лист	Листов	
Нач. отдела			Семеренко О.П.		12.2023	Проектные предложения по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка	П	1	9
Архитектор			Шалтуянова С.С.		12.2023				
						Общие данные (начало)		ООО "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	

1. Исходные данные.

Основанием для разработки проекта по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж2), имеющего вид разрешенного использования: "Для индивидуального жилищного строительства" (2.1) на вид использования: "Для индивидуального жилищного строительства" (2.1), "Магазины (4.4) с кадастровым номером 61:46:0011802:2868 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24 являются следующие исходные материалы:

- договор на проектные работы № 219 от 12.12.2023 г.;
- топографическая съемка;
- кадастровой выписки о земельном участке;
- ПЗЗ действующей редакции (Решение Думы от 16.12.20 № 91 (изм от 27.10.2021 №158).

2. Общая часть.

Проект разработан на стадии готовности основных строительных конструкций

Условия строительства в III В климатическом районе;

имеющие следующие характеристики:

- средняя температура наиболее холодной пятидневки -22 С;
- годовое количество осадков -55 мм;

расчетное значение веса снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности земли

(II район) – 1.4 (140) кПа (кзс/м2);

- нормативное значение ветрового давления (III район, тип местности В)

- 0,38 (38) к Па (кгс/м²);
- среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 58 %;
- наиболее холодного месяца – 85%;
- нормативная глубина промерзания грунта – 0,9 м;
- сейсмичность района строительства – 6 баллов;
- сейсмичность площадки строительства – 6 баллов;

3. Генеральный план.

Земельный участок расположен в восточной части города Батайска, в квартале сложившейся жилой застройки.

Рельеф участка спокойный.

Схема генплана разработана на топографической основе. Система высот Балтийская. Система координат местная.

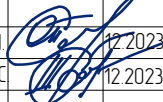


Внешняя транспортная связь осуществляется автомобильным транспортом, вдоль автодороги по ул. Шмидта, (направление движения транспорта – двустороннее). Для обеспечения нормальных

санитарно-гигиенических условий предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство автопарковочных мест;
- устройство декоративных клумб;

Для пешеходного движения – тротуары и пешеходные дорожки с твердым покрытием (цветная нескользящая тротуарная плитка).

Автопарковки (гостевая и для МГН) должны иметь твердое покрытие.

Взаминф. №	Для пешеходного движения – тротуары и пешеходные дорожки с твердым покрытием (цветная нескользящая тротуарная плитка). Автопарковки (гостевая и для МГН) должны иметь твердое покрытие.									
Подпись и дата							219/2023 – AP			
							Проектные предложения по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж2)", имеющего вид разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" на вид использования "Магазины" (4.4) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24			
Изм. № подл.	Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
	Нач. отдела	Семеренко О.П.				12.2023	Стадия	Лист	Листов	
	Архитектор	Шалтуянова С.С.				12.2023	П	2		
							Общие данные (продолжение)			
								ООО "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

4. Пояснительная записка

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

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.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24 расположен в восточной части города, в квартале сложившейся застройки.

- Площадь земельного участка составляет 583.00 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011802:2868

Вид разрешенного использования: "Для индивидуального жилищного строительства" (2.1).

Земельный участок ограничен:

с севера – ул. Шмидта

с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011802:376, адрес: Ростовская обл, г Батайск, ул Комарова, 7 площадью 736.00 м2, разрешённое использование – "для эксплуатации жилого дома";

с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:260, адрес: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Шмидта, 22-а, площадью 343.00 м2, разрешённое использование – "продовольственный магазин, непродовольственный магазин, предприятия бытового обслуживания".

с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:690, адрес: Ростовская обл,

г. Батайск, ул. Шмидта, 26, площадью 339.00 м2, разрешённое использование – "объекты индивидуального жилищного строительства, продовольственные магазины, непродовольственные магазины".

–земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012002:690, адрес: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, земельный участок 28, площадью 867.00 м2, разрешённое использование – "объекты индивидуального жилищного строительства".

Проектное предложение разработано с целью внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка на условно-разрешенный вид использования земельного участка:

"Магазины" (4.4).

На земельном участке предполагается выполнить перевод существующего жилого дома в магазин.

Площадь застройки – ≈ 64.00 кв.м.

Основные входы в здание предполагаются со стороны ул. Шмидта. Дополнительные входы – с дворовой территории данного земельного участка.

Парковочное место (1 машина-место) располагается на земельном участке на дворовой территории.

Предусмотреть благоустройство земельного участка и прилегающей к нему территории:

– посев газонов (из многолетних трав), на территории земельного участка;

– тротуары для пешеходов выполнить из цветной тротуарной плитки;

– выполнить систему организованного водоотвода территории земельного участка, отвод поверхностных вод с участка осуществлять в соответствии с СП 32.13330 и СП 42.13330.2011.

Расчет количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка (в соответствии с ПЗЗ Муниципального образования "Город Батайск"

от 27.08.2009г. № 358, изменения Решение Думы № 91 от 16.12.2020 г.).

С общая здания ≈ 52.00 кв.м.

код 4.4 Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) – 1 машино-место на 45 кв.м. общей площади.

52 /45 = 1.2 машино-мест – по расчету > 1 машино-место (располагается на территории земельного участка) + 1 машино-место (для МГН), располагаются на прилегающем земельном участке из состава земель в муниципальной собственности (Согласно ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» на всех парковках общего пользования, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мест отдыха, должно выделяться не менее 10 % мест, но не менее одного места, для бесплатной парковки транспортных средств инвалидов).

219/2023 – АР

Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)", чьеющего вид разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" на вид использования "Магазины" (4.4) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24

Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка

Общие данные (продолжение)



ООО "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

219/2023 – АР

Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)", чьеющего вид разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" на вид использования "Магазины" (4.4) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24

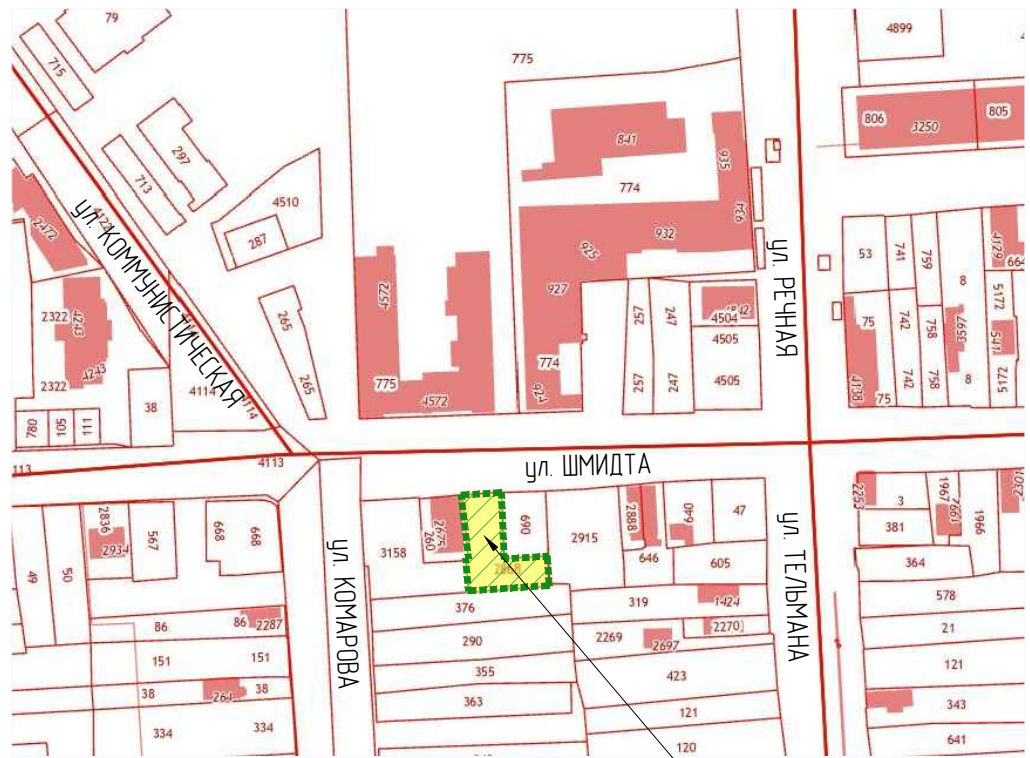
Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка

Общие данные (окончание)



ООО "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Фрагмент плана кадастрового квартала
(Источник – <http://pkk5.rosreestr.ru/>)

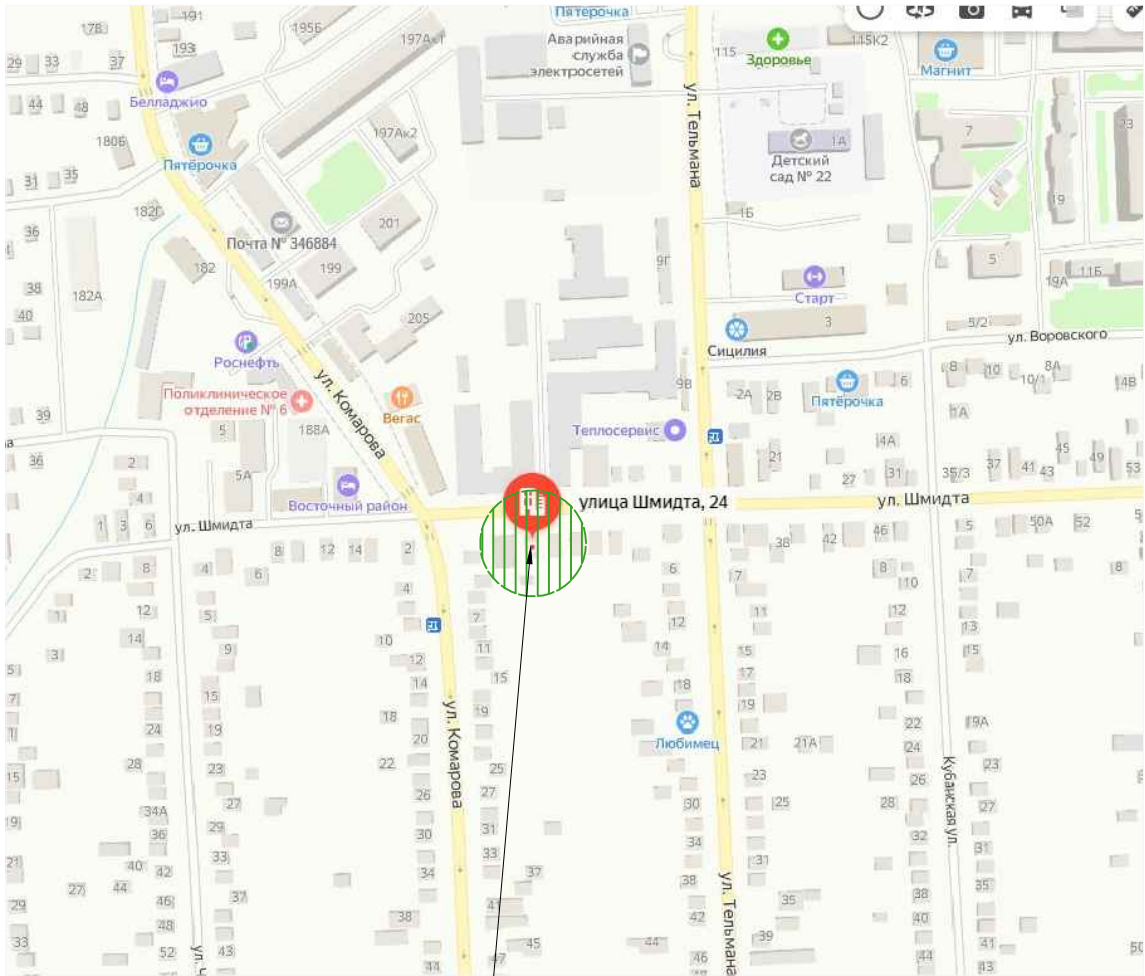


Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск",
город Батайск, ул. Шмидта, 24

Кадастровый номер – 61:46:0011802:2868
Площадь земельного участка – 583.00 кв.м

Взаминб. №	Подпись и дата	Инд. № подл.							Лист
									5
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата	219/2023 – АР		

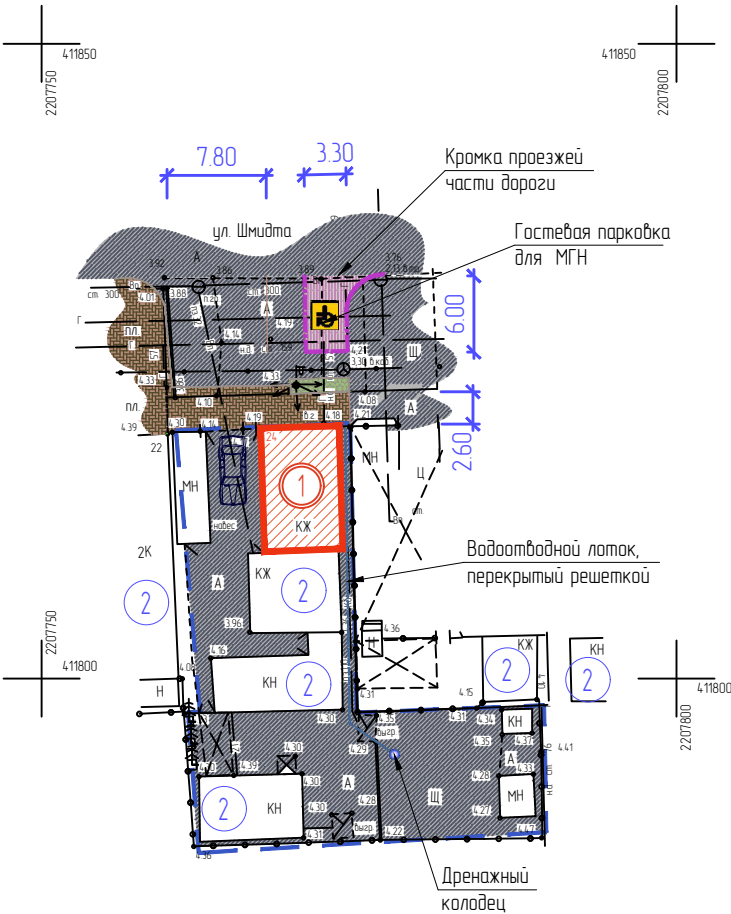
Ситуационный план



Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск",
город Батайск, ул. Шмидта, 24

Взаминб. №	Подпись и дата	Инд. № подл.							Лист
									6
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата	219/2023 – АР		

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения:

- Кадастровая граница земельного участка
- Площадь земельного участка = 583.00 м2
- Асфальто-бетонное покрытие
- Гостевая стоянка
- Место для автотранспорта инвалидов
- Озеленение территории
- Тропучарная плитка

Экспликация зданий и сооружений на участке

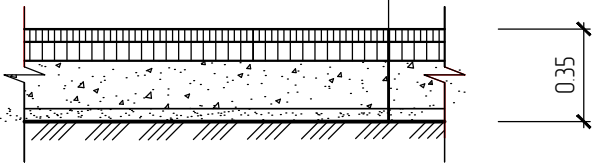
№ п/п	Наименование здания и сооружения	Примечание
1	Магазин (1 этаж)	Проектируемое
2	Существующие строения	Существующие
219/2023 – АР		
Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж-2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж-2)", имеющего вид разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" на вид использования "Магазины" (4.4) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24		
Изм.	Кол.ч.	Лист
Нач.отдела	Семеренко О.П.	12.2023
Архитектор	Шалтуянова С.С.	12.2023
Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта (М 1:500)		Стадия П
		Лист 7
		Листов
		ООО "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ПАКОВОЧНЫХ МЕСТ:
Площадь застройки существующего здания 64.00 кв.м.
Общая площадь здания – S≈ 52.00 м2 > "МАГАЗИНЫ" -52 м2/45>12 м/м (+ 1 м/м для МГН)
Всего требуется 1 м/м на территории земельного участка + 1 м/м для МГН за территорией земельного участка на муниципальной территории.

Конструкции покрытий

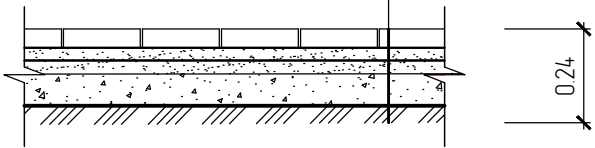
Тип П1

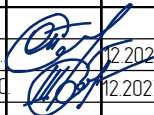
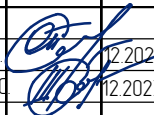

Асфальтобетон мелкозернистый тип 1	-40 мм.
по ГОСТ 9128-97 (с попр.99)	
Асфальтобетон крупнозернистый	-60 мм
Разлив битума 0.7 л./кв.м.	
Щебень по ГОСТ 8267-93 М800	-150 мм
Песок крупнозернистый по ГОСТ 8736-77	-100 мм
Уплотненный грунт	



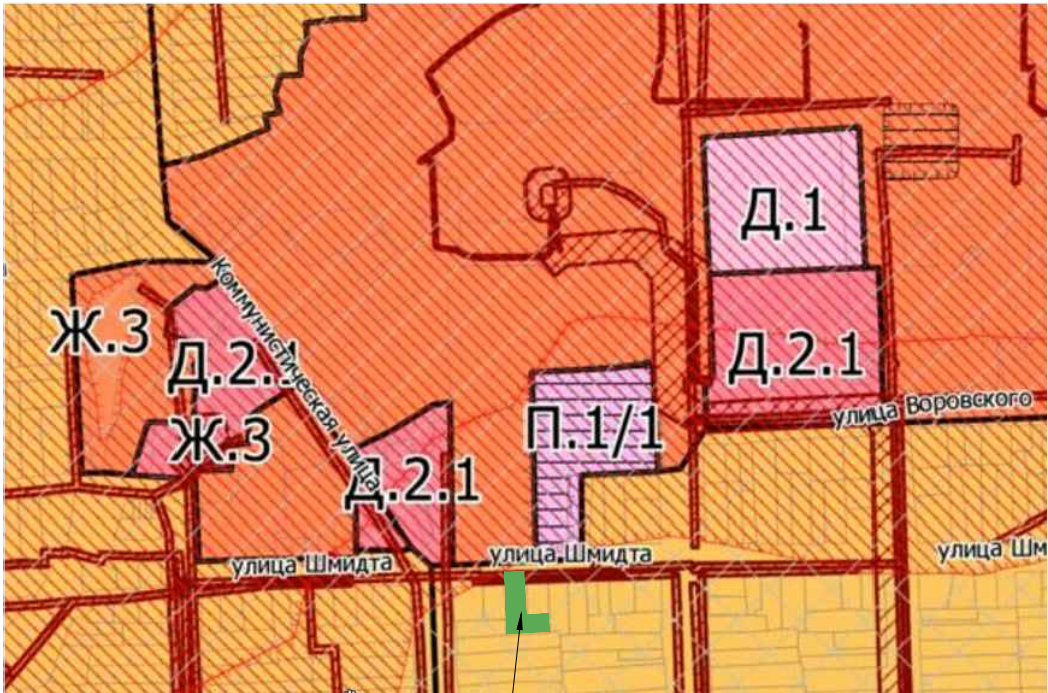
Тип П2

Плитка тротуарная	-60 мм
Подстилающий слой из сухой цементно-песчаной смеси (на 1м ² песка 150 кг цемента)	-40 мм
Выравнивающий слой из песка с уплотнением трамбованием	-100 мм
Щебень по ГОСТ 8267-93 М 800	-100 мм
Уплотненный грунт	



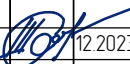
Взам.инв. №										
Подпись и дата										
							219/2023 – АР			
							Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)", имеющего вид разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" на вид использования "Магазины" (4.4) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Шмидта, 24			
		Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
							12.2023	Проектное предложение по внесению изменений в вид разрешенного использования земельного участка		
		Нач.отдела		Семеренко О.П.			12.2023	Стадия	Лист	Листов
		Архитектор		Шалтуянова С.С.			12.2023	П	8	
Инд. № подл.								Конструкции покрытий		
								 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Фрагмент карты градостроительного зонирования



Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск",
город Батайск, ул. Шмидта, 24

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.
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.

Взам.инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
<p>Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.</p> <p>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.</p>								
						12.2023	219/2023 – АР	Лист
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата		9