

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Компания «Арт-плюс»**  
г. Ростов-на-Дону, пр-кт Королева, зд. 7/19, офис 313

---

**Проектное предложение**  
**по использованию земельного участка с кадастровым**  
**номером 61:46:0010502:918, расположенного по адресу:**  
**Ростовская область, г. Батайск, ул. 1 Пятилетки, 75-а**

Директор



Харченко С.С.

г. Ростов-на-Дону  
2023г

## **Введение**

*Тема проектного предложения:* «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «2.7.1. Хранение автотранспорта» земельного участка с кадастровым номером: 61:46:0010502:918, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1 Пятилетки, 75-а. Проектное предложение включает в себя:

- Введение,
- Пояснительную записку,
- Заключение.

*Цель проектного предложения* – определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером: 61:46:0010502:918 с видом разрешенного использования «2.7.1. Хранение автотранспорта».

## **Пояснительная записка**

Земельный участок по адресу: Ростовская область. г. Батайск, ул. 1 Пятилетки, 75-а, имеет оформленный вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть», кадастровый номер 61:46:0010502:918 и площадь – 6 156 м<sup>2</sup>.

В соответствии с данными карты «Градостроительное зонирование» Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск», утвержденных Решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, с изменениями, утвержденными Решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225 (далее также – ПЗЗ) земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:918 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1 Пятилетки, 75-а, расположен в пределах территориальной зоны «Ж.3» - Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами.

Данное проектное решение разработано с целью наиболее полного изложения намерений заявителя, с учетом соблюдения требований градостроительных и технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, требований СанПиН, требований строительных правил.

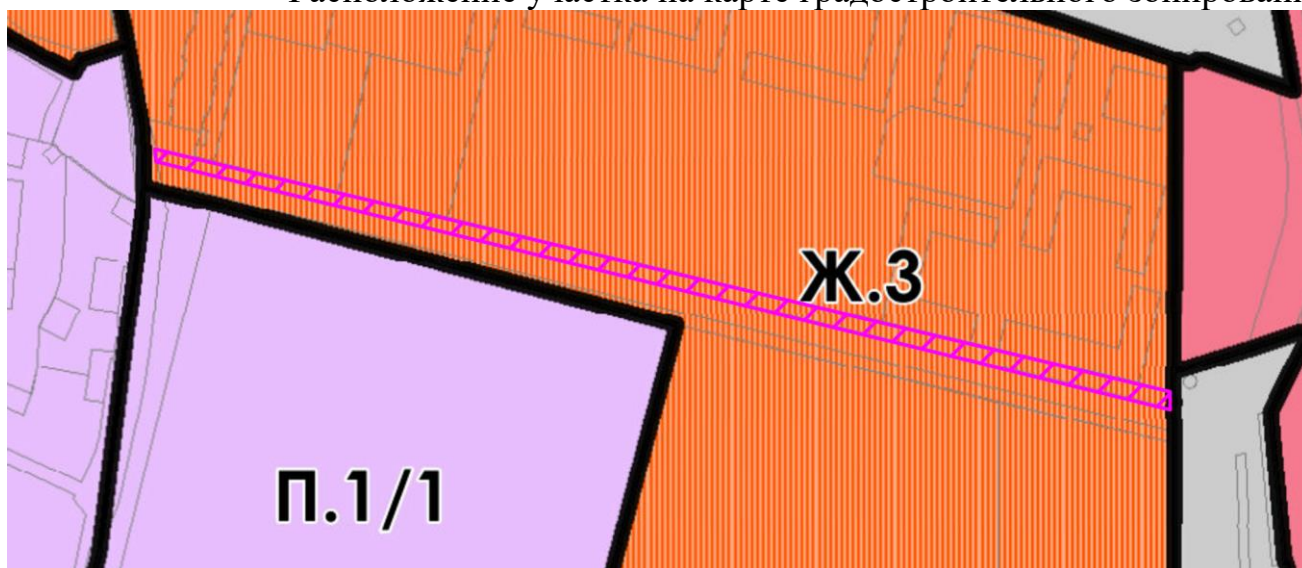
Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:918 располагается в плотной городской застройке с прилегающей многоэтажной и среднеэтажной жилой застройкой и активно застраиваемой новостройками, при этом, согласно утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75а (Постановление Администрации города Батайска от 29.10.2013 № 375, с изменениями утвержденными Постановлением Администрации города Батайска от 19.02.2023 № 301 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 75а»), территория данного земельного участка запланирована для открытого размещения автомобильного транспорта в целях хранения автомобилей. На основании вышеизложенного принято решение о целесообразности размещения на данном земельном участке мест для открытого

хранения автотранспорта с целью обеспечения парковочными местами нужд жильцов рядом расположенных домов.

Рис. 1  
Расположение участка на кадастровой карте



Рис. 2  
Расположение участка на карте градостроительного зонирования



В пределах территориальной зоны «Ж.3» действуют регламенты использования территории, не содержащие вид разрешенного использования «2.7.1. Хранение автотранспорта» в качестве основного или вспомогательного, при этом, данный вид разрешенного использования содержится в перечне условно разрешенных видов в соответствии со:

- статьей 37 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» и статьей 39 «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» Федерального закона от 29.12.2004

№ 190 – ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (далее – ГрК РФ), Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» - оформление на условно разрешенный вид использования земельного участка производится путем принятия администрацией города соответствующего нормативно-правового акта;

- статьей 16 «Вопросы местного значения муниципального, городского округа» Федерального закона от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 8 «Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности» ГрК РФ - к вопросам местного значения городского округа относят утверждение правил землепользования и застройки;

- статьей 30 «Правила землепользования и застройки» ГрК РФ - Правила землепользования и застройки включают в себя порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

- статьей 37 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» ГрК РФ - изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов;

Данным проектным предложением проработана возможность использования земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. 1 Пятилетки, 75-а, с кадастровым номером 61:46:0010502:918 для открытого хранения автомобильного транспорта.

Обустройство площадки для открытого хранения автотранспорта (парковки) возможно только в случае ее соответствия техническим и градостроительным регламентам, санитарным нормам и строительным правилам, ограничениям установленным законодательством.

Требования по размещению парковок/ограничение территорий:

Противопожарные требования:

В соответствии с требованиями п. 4.15 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5т не нормируются.

Санитарные требования:

В соответствии с таблицей 7.1.1, прим. 11 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Градостроительные требования:

Выполнение в ходе работ по обустройству парковочного пространства требований градостроительного законодательства обеспечивается подготовкой

проектной документации на основании градостроительного плана земельного участка и строительных норм, и правил.

Иные ограничения, предусмотренные законодательством:

Иных, предусмотренных законодательством, ограничений, влияющих на безопасность размещаемого объекта и окружающей среды, действующих на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010502:918 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1 Пятилетки, 75-а, не установлено.

**Заключение:**

Добавление вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:918 по адресу: г. Батайск, ул. 1 Пятилетки, 75-а 2.7.1 «Хранение автотранспорта» для вида целевого использования не противоречит документам территориального планирования и градостроительного зонирования и не ведет к нарушению обязательных требований технических регламентов при соблюдении требований нормативных документов, также позволит обеспечить жильцов рядом расположенных домов парковочными местами.