

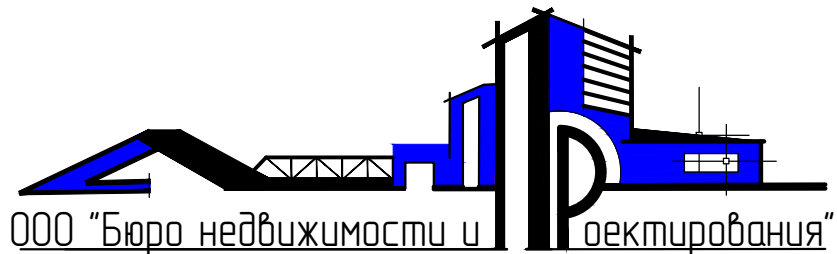
346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф. 1
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011;
регистрационный номер в реестре членов: № 1466 от 30.08.2017.

Проектное предложение

по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2355, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171А с "для производственной деятельности" на "4.4 – Магазины", 3.3. "Бытовое обслуживание", 4.1 "Деловое управление", 6.8. "Связь".

Заказчик : Дахунов Юрий Георгиевич

2023/258



346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф. 1
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011;
регистрационный номер в реестре членов: № 1466 от 30.08.2017.

Проектное предложение

по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2355, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171А с "для производственной деятельности" на "4.4 – Магазины", 3.3. "Бытовое обслуживание", 4.1 "Деловое управление", 6.8. "Связь".

Заказчик : Дахунов Юрий Георгиевич

2023/258

Взаимн. №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	

ИО Гендиректора
ООО "Бюро недвижимости и проектирования"

Шабаева Н. Н.

Взаимн. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

СОДЕРЖАНИЕ						3
Обозначение		Наименование				Примечание
		ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ				
2023/258 – С		Состав проектной документации. Содержание				
2023/258 – ПЗ		Пояснительная записка 1. Общие данные 2. Характеристика земельного участка 3. Предложение по освоению земельного участка 4. Расчет машино-мест 5. Требования к земельному участку 6. Вывод 7. Техничко-экономические показатели земельного участка				
		ЧЕРТЕЖИ ПРОЕКТНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ				
		Ситуационный план, Фразмент публичной кадастровой карты				
		Схема освоения земельного участка				
		ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ				
		1. Выписка из Единого Государственного Реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-246176332 от 31.10.2023 г.				
		2. Выписка из ППЗ УАиГ города Батайска №51.16/2896 от 26.09.2023 г.				
		3. Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательства № 6141052316-20230724-1529 от 24.07.2023 г.				
						Лист
2023/258 – С						1
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

ВВЕДЕНИЕ

Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2355, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куздышева, 171А с "для производственной деятельности" на "4.4 – Магазины", 3.3. "Бытовое обслуживание", 4.1 "Деловое управление", 6.8. "Связь". подготовлен в соответствии с договором № 2023/258 от 27.09.2023 г., заключенного между Дахуновым Юрием Георгиевичем и ООО "Бюро недвижимости и проектирования" и в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89**"

(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр), СП 118.13330.2022 "Общественные здания и сооружения.СНиП 31-06-2009"(утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.05.2022 г. №389/пр).

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ДОБАВЛЕНИЮ РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектное предложение разработано в границах населенного пункта города Батайска Ростовской области.

Для разработки проектной документации были использованы следующие исходные данные:

1. Топографическая съемка, выполненная Отделением по г. Батайску ФГУП "Ростехинвентаризация" Федеральное БТИ;
2. Выпуска из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от №КУВИ-001/2023-246176332 от 31.10.2023 г.
3. Выпуска из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.16/2896 от 26.09.2023 г.

Проектное предложение выполнено с целью определения возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2355, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кудышева, 171А.

Разработка проектного предложения осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации

Работа выполнена авторским коллективом:

Главный инженер

Шадаева Н.Н.

Исполнитель

Денисова А.Д.

Взаимный №		Государственный кодекс Российской Федерации, нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации																													
Подпись и дата		Работа выполнена авторским коллективом: Главный инженер Исполнитель						Шабаева Н.Н. Денисова А.Д.																							
Инв. № подл.		<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Колич.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2023/258 – ПЗ		<table><tr><td>Лист</td></tr><tr><td>2</td></tr></table>		Лист	2
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																										
Лист																															
2																															

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаимн. №	В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1. "Зона реконструкции жилой застройки" имеется возможность изменить разрешенный вид использования земельного участка "для производственной деятельности" на вид разрешенного использования "4.4. Магазины", 3.3. "Бытовое обслуживание", 4.1 "Деловое управление", 6.8. "Связь".						
			2023/258- ПЗ						Лист
									3
									Изм.

РАСЧЕТ МАШИНО-МЕСТ

Минимальное количество машино-мест для хранения автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "статьи 23 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №91(в ред. Решения Батайской городской Думы от 27.02.2022 №225), в действующей редакции, для вида разрешенного использования земельного участка:

Минимальное количество машино-мест для хранения автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 28.07.2009 года № 358, в действующей редакции, для вида разрешенного использования земельного участка – 4.4. "Магазины" – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади, 3.3. "Бытовое обслуживание" – 1 машино-место на 2 сотрудника, 4.1. "Деловое управление" – 1 машино-место на 60 кв.м общей площади.

Проектируемое(предполагаемое) здание магазина – двухэтажное.

1. Общая площадь здания в пределах 552 кв.м
2. Требуемое количество машино-мест – $276 : 45 = 6$
 $138 : 60 = 2$

Подъезд (подход) к проектируемому зданию магазина, осуществляется со стороны ул. Куздышева
Автомобильная дорога по ул. Куздышева – имеет статус городского значения.

ТРЕБОВАНИЯ К ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ

1. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ).

СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр).

2. СП 118.13330.2022 "Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.05.2022 №389/пр).

3. Назначение участка должно соответствовать зданиям, расположенным на нем. В дальнейшем там будет располагаться здание магазина.

Земельный участок расположен в существующей застройке квартала, подъезд пожарных машин осуществляется со стороны ул. Куздышева

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаимн. №							2023/258 – ПЗ		Лист
											4
			Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

ВЫВОД:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1 "Зона реконструкции жилой застройки" имеется возможность изменить разрешенный вид использования земельного участка.

В соответствии с передельными параметрами земельных участков и объектов капитального строительства согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 года №91(изменение от 27.07.2022 г. №225), минимальные и максимальные площади земельных участков для размещения объектов:

Вид 4.4. "Магазины"

- максимальный/минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный/максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м – не подлежит установлению;
- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), м – не подлежит установлению;
- максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного вида использования объектов капитального строительства, м – 8,0 м;
- максимальный процент застройки – не подлежит установлению;
- минимальный процент застройки, % – 30;
- максимальная этажность – не подлежит установлению;
- максимальная этажность зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектом капитального строительства – 1;
- минимальный процент озеленения, % – 15% территории земельного участка;
- максимальная высота ограждения земельного участка, м – не подлежит установлению.

Вид 3.3. "Бытовое обслуживание"

- максимальный/минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный/максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м – не подлежит установлению;
- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), м – не подлежит установлению;

Взаимн. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Вид 3.3. "Бытовое обслуживание"

- максимальный/минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный/максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м – не подлежит установлению;
- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений(кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), м – не подлежит установлению;

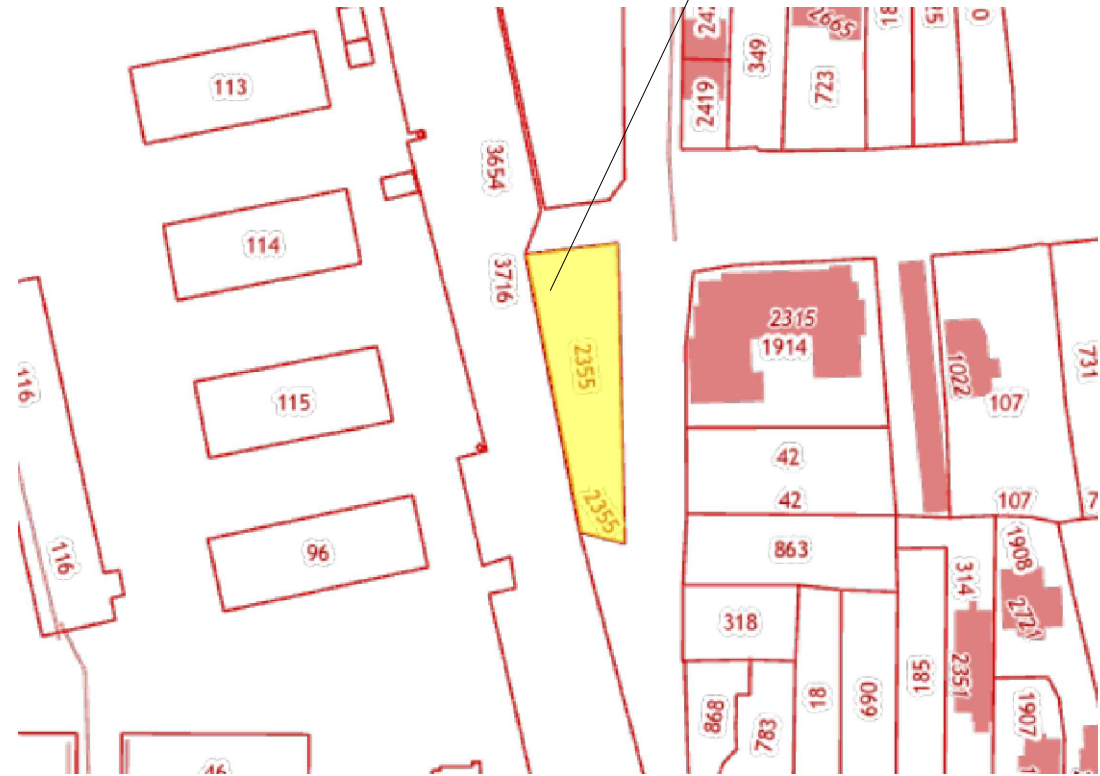
						2023/258 – ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ФРАГМЕНТ ПУБЛИЧНОЙ КАРТЫ

участок с кадастровым номером 61:46:0011703:2355
по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 171А



Инф. № подл.	Подпись и дата	Взаимн. №										
		Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2355, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171А с "для производственной деятельности" на "4.4 – Магазины", 3.3. "Бытовое обслуживание", 4.1 "Деловое управление", 6.8. "Связь".				
		ГИП		Шабаева Н.Н.				Заказчик : Дахунов Юрий Георгиевич		Стадия	Лист	Листов
		Исполнит.		Денисова А.Д.				Схема освоения земельного участка, М 1:500		П	8	
												

СХЕМА ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М 1:500

СВЕДЕНИЯ О ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧКАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ
ВЫПИСКИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Координаты поворотных точек границ участка землепользования с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2355		
Номер точки	X	Y
1	4 11526,82	2206018,8
2	4 11528,77	2206037,04
3	4 11468,93	2206037,52
4	4 11471,31	2206028,85


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка с КН 61 : 46 : 0011703 : 2355, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйдышева, 171А
- 1

— проектируемое здание магазина, S = 775 кв.м;
- 1

— поворотные точки границ земельного участка с КН 61:46:0011703:2355 в соответствии с кадастровой выпиской;
- здания соседних участков;
- озеленение;
- парковочное место для маломобильных групп населения (3,5 x 6,0)

Система координат местная
Система высот Балтийская

						2023/258 – ПЗУ		
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2355, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйдышева, 171А с "для производственной деятельности" на "4.4 – Магазины", 3.3. "Бытовое обслуживание", 4.1 "Деловое управление", 6.8. "Связь".		
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП						Заказчик : Дахунов Юрий Георгиевич		
Исполнит.						П	9	
						Схема освоения земельного участка, М 1500		
								

СОГЛАСОВАНО				
		Взам.инд. №		
		Подпись и дата		
		Инв. № подл.		

