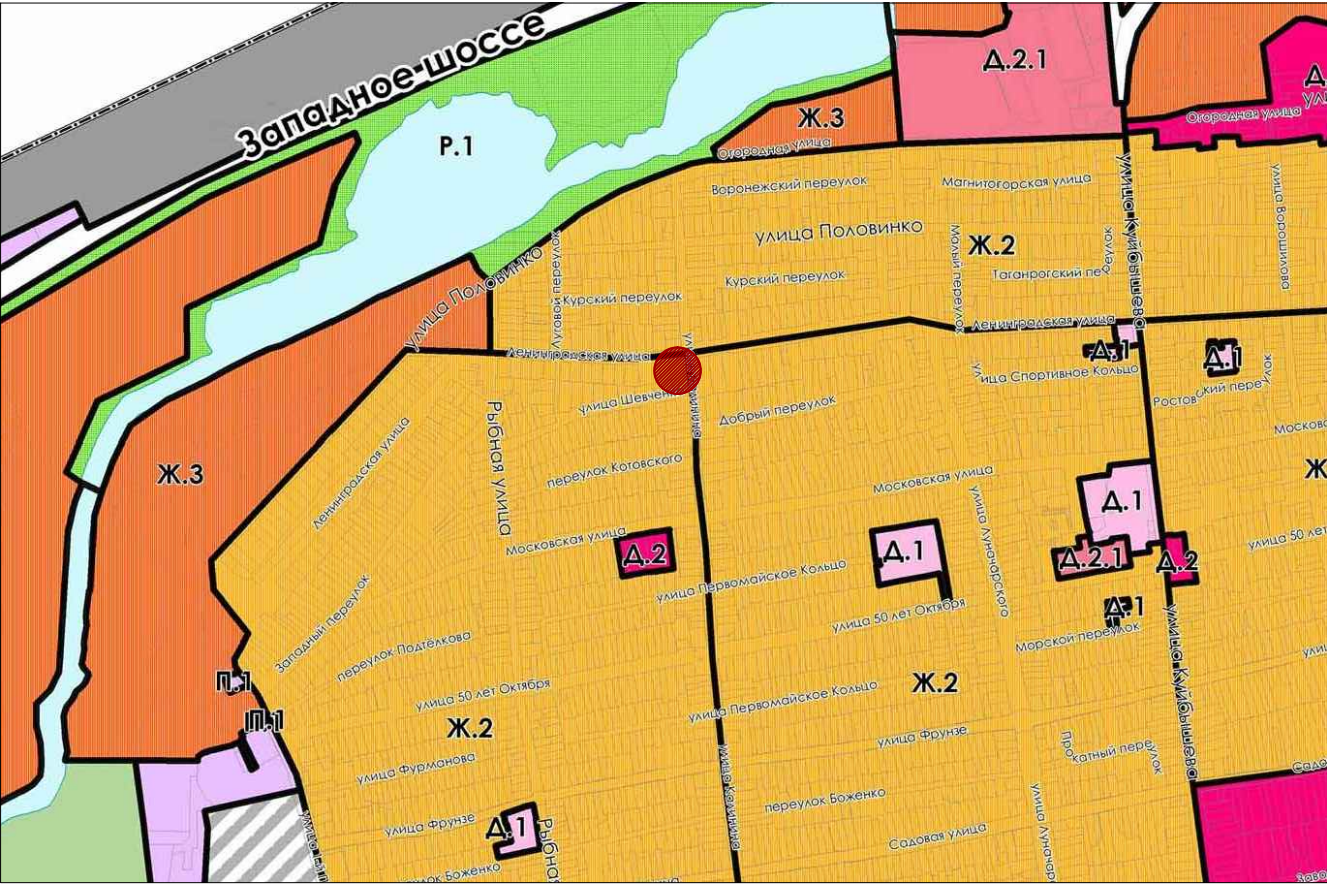


Зоны с особыми условиями использования территории г. Батайска



Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка: бытовое обслуживание и магазины по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ ул. Калинина, 277/ 20-б разработано в соответствии с заданием заказчика, на основании:

- Договора на выполнение проектных работ;
- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости;
- Топоъемки земельного участка, выполненной МП "АПБ" г. Батайска.

Согласно **правилам застройки и землепользования г. Батайска** данный участок расположен в зоне **Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.**

В соответствии со статьей 27 (градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)) ПЗЗ г. Батайска виды "бытовое обслуживание" (код 3.3) и "магазины" (код 4.4) относятся к условно-разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Кадастровый номер земельного участка - 61:46:0010802:49
Площадь земельного участка - 670 кв. м.

Ситуационный план



Согласно статье 40 ГрК РФ, проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров выполнено в части размещения автомобильных парковок, так как площадь земельного участка не позволяет разместить расчетное количество парковочных мест на отведенной территории для нужд проектируемого здания.







Согласно таблице 3 (Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков) ПЗЗ г. Батайска количество машино-мест принято:



- магазины (код 4.4) - 1 машино-место на 45 м2 общей площади;
- бытовое обслуживание (код 3.3) - 1 машино-место на 2 сотрудника;

Ориентировочная площадь магазина в составе здания составляет 220 м²; остальную площадь займут помещения бытового обслуживания с количеством сотрудников - 8 человек. Следовательно, требуется размещение 9 машино-мест $220/45+8/2=5+4=9$ м/м). Схемой предусмотрено размещение 10 машиномест - 7 м/м (70%) на отведенном участке и 3 м/м (30%) на прилегающей муниципальной территории для обеспечения проектируемого здания автомобильными парковками, что соответствует требованиям ПЗЗ г. Батайска.

| | | | | | | | | |
|------------|-----------|------|------|-------|-------|--|--|------|
| | | | | | | 84-2023-ПП | | |
| | | | | | | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, а также отклонения от предельных параметров в части размещения автомобильных парковок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ Калинина, 277/ 20-б | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Док. | Подп. | Дата | Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка | Стадия | Лист |
| | | | | | | | ПП | 1 |
| Архитектор | Закарюкин | | | | 10.23 | Зоны ПЗЗ. Ситуационный план | | 3 |
| | | | | | | | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | |

| № по ген-плану | Наименование объекта | Примечание |
|----------------|--|------------------|
| 1 | Здание общественного назначения (магазин, быт. обслуживание) | Реконструируемое |
| 2 | Автомобильная парковка на 7 м/м, расположенная в здании | Проектируемая |
| 3 | Автомобильная парковка на 3 м/м на прилегающей территории | Проектируемая |
| | | |

-  Земельный участок для изменения вида использования (кн 61:46:0010802:49)
-  Реконструируемое здание ($S_{\text{застройки}}=540 \text{ м}^2$)
-  Асфальто-бетонное покрытие
-  Проектируемое озеленение
-  Проектируемые водоотводные лотки
-  Проектируемые дренажные колодцы

| | | | | | | | | |
|------------|-----------|------|------|---|-------|--|------|--------|
| | | | | | | 84-2023-ПП | | |
| | | | | | | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, а также отклонения от предельных параметров в части размещения автомобильных парковок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ Калинина, 277/ 20-б | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ПП | 2 | |
| Разработал | Закарюкин | | |  | 10.23 |  Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска | | |
| | | | | | | Схема планировочной организации земельного участка М 1:200 | | |

Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ ул. Калинина, 277/ 20-б





Схема планировочной организации земельного участка разработана в масштабе 1:500 на топографической основе, выполненной МП "АПБ" г. Батайска. Система высот Балтийская. Система координат МСК-61.

Земельный участок расположен в пределах городских земель, в северной части города, в условиях сложившейся застройки. Участок расположен на углу улиц Ленинградская и Калинина.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- устройство автопарковок на участке и прилегающей территории;
- благоустройство и озеленение участка и прилегающей территории.

Система отвода поверхностных вод - открытая, по спланированной территории и водоотводным лоткам в существующую ливневую канализацию по ул. Калинина.

| | | | | | | | | | |
|------------|---------|-----------|------|---|-------|--|---|------|--------|
| | | | | | | 84-2023-ПП | | | |
| | | | | | | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, а также отклонения от предельных параметров в части размещения автомобильных парковок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ Калинина, 277/ 20-б | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Док. | Подп. | Дата | Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ПП | 3 | |
| Архитектор | | Закарюкин | |  | 10.23 | Фотофиксация |  Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска | | |
| | | | | | | | | | |