

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.

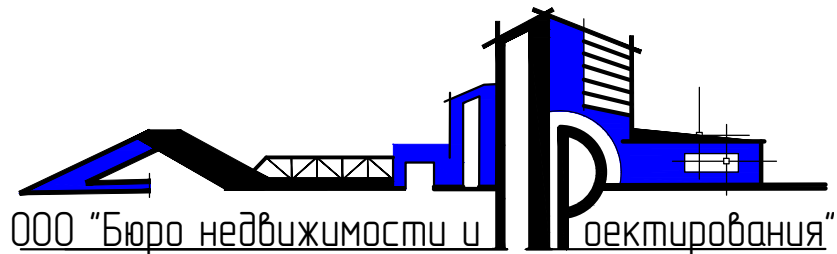
Проектное предложение

по добавлению вида разрешенного использования "4.4 – Магазины" к земельному участку с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171 с видом разрешенного использования – сооружения связи, радиовещания и телевидения; гаражи и уточнения существующего вида разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 г. № 91 (в ред. решения Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

Заказчик : Дахунов Юрий Георгиевич

2023/258

2023 г.



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 добавлению вида разрешенного использования "4.4 – Магазины" к земельному участку с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171 с видом разрешенного использования – сооружения связи, радиовещания и телевидения; гаражи и уточнения существующего вида разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 г. № 91 (в ред. решения Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

Заказчик : Дахунов Юрий Георгиевич

2023/258

ИО Гендиректора
ООО "Бюро недвижимости и проектирования"

Шабаева Н. Н.

Взаимн. №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	

ВВЕДЕНИЕ

Проектное предложение по добавлению вида разрешенного использования "4.4 –Магазины" к земельному участку с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Кузьмичева, 171 с видом разрешенного использования – сооружения связи, радиовещания и телевидения; гаражи и уточнения существующего вида разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 г. № 91 (в ред. решения Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225) 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-001/2023-243966034 от 27.10.2023 г.
3. Выпуска из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.16/2185 от 18.07.2023 г.

Проектное предложение выполнено с целью определения возможности добавления вида разрешенного использования и уточнения существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171.

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.

Взаиминд. №	<p>Проектное предложение выполнено с целью определения возможности добавления вида разрешенного использования и уточнения существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. К уйдышева, 171.</p> <p>Разработка проектного предложения осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации</p>										
Подпись и дата	<p>Работа выполнена авторским коллективом:</p> <p>Главный инженер Шабдаева Н.Н.</p> <p>Исполнитель Денисова А.Д.</p>										
Инв. № подл.							2023/258 – ПЗ				Лист
											2
	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проектные решения по добавлению и уточнению существующего вида разрешенного вида использования в границах земельного участка представлены в отчете "Схема освоения земельного участка".

Земельный участок с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171 расположен в пределах городских земель в центральной части города.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 г. №91 (в ред. Решения Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225), земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171 с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположен в территориальной зоне Ж.3.1 "Зона реконструкции жилой застройки" (выпуска из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.16/2896 от 26.09.2023 г.).

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Участок располагается в г. Батайске по ул. Куйбышева, 171 в центральной части г. Батайска. Площадь земельного участка – 2514 +/- 18 кв.м. Вид разрешенного использования в настоящее время – сооружение связи, радиовещание и телевидения; гаражи.

Участок находится в собственности (№ 61:46:0011703:2354-61/001/2018-1 от 07.08.2018 г.)

Участок ограничен :

- с запада, востока и юга – территорией муниципального пользования;
- с севера – территорией

Участок расположен в территориальной зоне по ПЗЗ – Ж.3.1 "Зона реконструкции жилой застройки" (Выпуска из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.16/2185 от 18.07.2023 г.)

Зона установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.

Участок имеет нестандартную форму и располагается на улице Куйбышева. Земельный участок практически примыкает к автомобильной дороге по ул. Куйбышева.

На земельном участке расположены следующие объекты:

- нежилое здание с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 1158, площадь 53,1 кв.м, материал наружных стен – кирпичные, год завершения строительства – 1993 г.-в дальнейшем будет сноситься;
- нежилое здание с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 1309, площадь 462,1 кв.м, материал наружных стен – металлические, год завершения строительства – 1993 г.- в дальнейшем будет сноситься;
- вышка БС №0107 сотовой радиотелефонной связи стандарта GSM-1800, UMTS-2100, LTE-1800 000 "T2 Мобайл".

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1. "Зона реконструкции жилой застройки" имеется возможность добавить разрешенному виду использования земельного участка "сооружения связи, радиовещания и телевидения; гаражи" вид разрешенного использования "4.4. Магазины" и уточнить существующий вид разрешенного использования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаимн. №	2023/258– ПЗ						Лист
									3
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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-место для хранения автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "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), для разрешенного вида использования земельного участка –

4.4. "Магазины" – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади.

Предполагаемое здание магазина – двухэтажное.

1. Общая площадь здания в пределах 1440 кв.м;

2. Требуемое количество машино-мест $1440 : 45 = 32$

Подъезд (подход) к предполагаемому зданию магазина, будет осуществляться со стороны ул. Кцубышева.

Автомобильная дорога по ул. Кудышева – 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, расположенных на нем. В дальнейшем планируется размещение здания магазина.

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

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>Колуч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2023/258 – ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																					
4																										
Подпись и дата																										
Взаминв. №																										
<p>планируется размещение здания магазина.</p> <p>Земельный участок расположен в существующей застройке квартала, подъезд пожарных машин осуществляется со стороны ул. Куудышева</p>																										

ВЫВОД:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1 "Зона реконструкции жилой застройки" имеется возможность добавить и уточнить существующий 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, % – 40;
- 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 – 2,0.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйбышева, 171, расположенного в территориальной зоне Ж.3.1 "Зона реконструкции жилой застройки" имеется возможность добавить к разрешенному виду использования земельного участка "сооружения связи, радиовещания и телевидения; гаражи" вид разрешенного использования 4.4. "Магазины" и уточнить существующий вид разрешенного использования: "сооружения связи, радиовещания и телевидения" на 6.8. Связь и "гаражи" на 2.7.1. Хранение автотранспорта

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

- Площадь земельного участка – 2514 +/-18 кв.м

Взаимн. №		<p>расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кушдышева, 171, расположенного в территориальной зоне Ж.3.1 "Зона реконструкции жилой застройки" имеется возможность добавить к разрешенному виду использования земельного участка "сооружения связи, радиовещания и телевидения; гаражи" вид разрешенного использования <u>4.4. "Магазины"</u> и уточнить существующий вид разрешенного использования: "сооружения связи, радиовещания и телевидения" на <u>6.8. Связь</u> и "гаражи" на <u>2.7.1. Хранение автотранспорта</u></p> <p>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:</p> <p>- Площадь земельного участка – 2514 +/-18 кв.м</p>
Подпись и дата		
Инв. № подл.		

						<p>2023/258 – ПЗ</p>	Лист
							5
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

СОДЕРЖАНИЕ

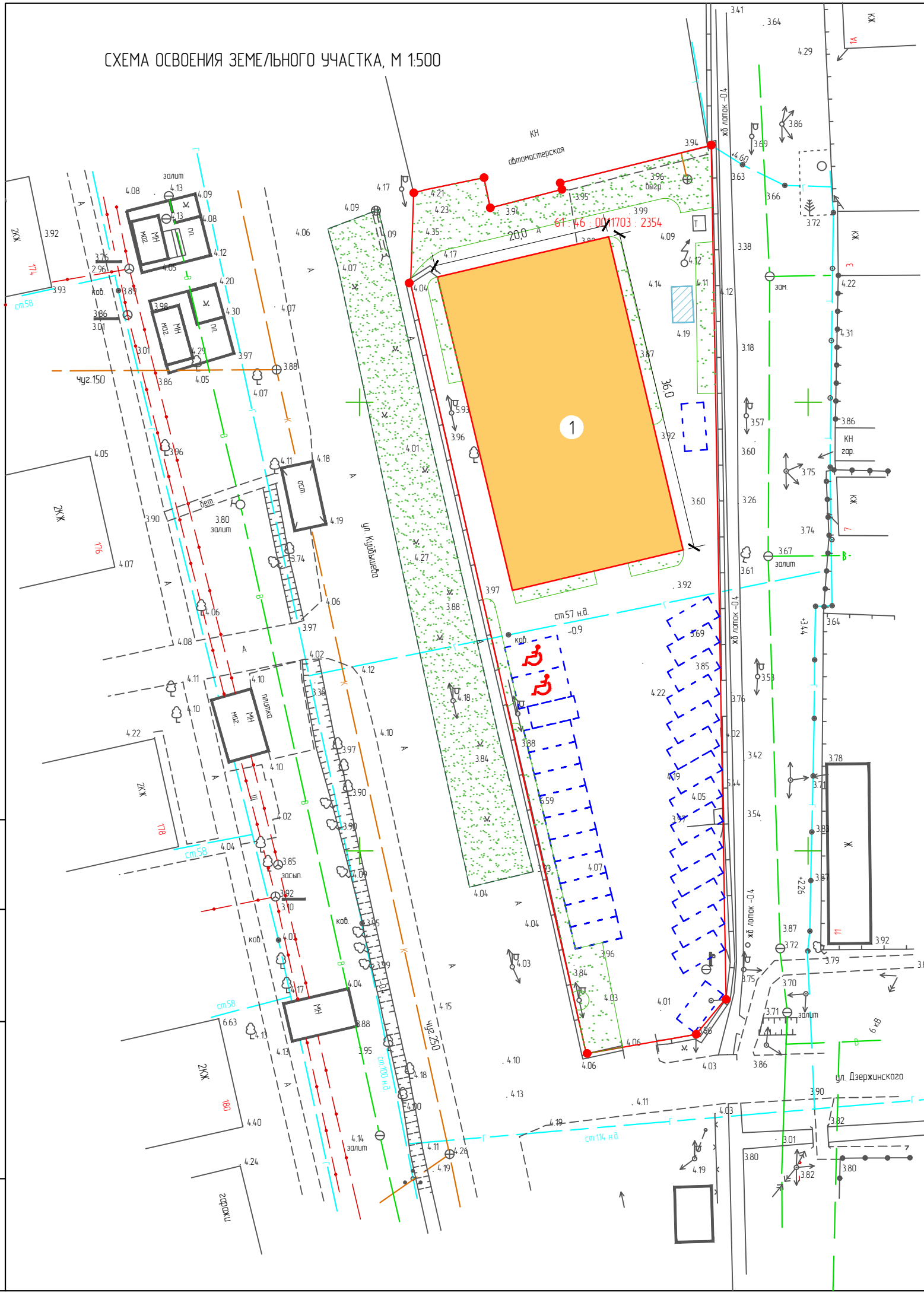
Обозначение	Наименование	Примечание
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
2023/258 – С	Состав проектной документации. Содержание	
2023/258 – ПЗ	Пояснительная записка <ul style="list-style-type: none"> 1. Общие данные 2. Характеристика земельного участка 3. Предложение по освоению земельного участка 4. Расчет машино-мест 5. Требования к земельному участку 6. Вывод 7. Техничко-экономические показатели земельного участка 	
	ЧЕРТЕЖИ ПРОЕКТНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ	
	Ситуационный план, Фрагмент публичной кадастровой карты	
	Схема освоения земельного участка	
	ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ	
	1. Выписка из Единого Государственного Реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-243966034 от 27.10.2023 г.	
	2. Выписка из ППЗ УАиГ города Батайска №51.16/2185 от 18.07.2023 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.	

Взаимный №		
Подпись и дата		
Инв. № подл.		

участок с кадастровым номером 61:46:0011703:2354
по адресу: г. Батайск, ул. Кудышева, 171

[illegible]

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 : 2354		
Номер точки	X	Y
1	4 11622.13	2206005.3
2	4 11632.31	2206005.85
3	4 11633.75	2206013.82
4	4 11630.36	2206014.47
5	4 11632.12	2206022.44
6	4 11632.95	2206022.24
7	4 11636.69	2206039.32
8	4 11541.50	2206038.62
9	4 11537.36	2206035.43
10	4 11535.85	2206022.59

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка с КН 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйдышева, 171
- проектируемое здание магазина, S = 1450 кв.м;
- поворотные точки границ земельного участка с КН 61:46:0011703:2354 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 добавлению вида разрешенного использования "4.4 – Магазины" к земельному участку с кадастровым номером 61 : 46 : 0011703 : 2354, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Куйдышева, 171 с видом разрешенного использования – сооружения связи, радиовещания и телевидения, гаражи		
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	Заказчик : Дахунов Юрий Георгиевич	Стадия	Лист
ГИП		Шабаева Н.Н.					П	7
Исполнит.		Денисова А.Д.				Схема освоения земельного участка, М 1:500		