



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
по вопросу предоставления разрешения
на условно разрешённые виды использования
"магазины, бытовое обслуживание,
амбулаторно-поликлиническое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011703:148,
площадью 341 кв. м,

по адресу: Ростовская обл, г Батайск,
ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73,

расположенного в территориальной
зоне реконструкции жилой застройки (Ж.З.1);

и по вопросу отклонения от предельных параметров
размещения машино-мест за пределами земельного участка

заказчик – Яковенко Татьяна Владимировна

104-2021

2021

| | Содержание | Стр. |
|--|---|------|
| | | |
| | Пояснительная записка | 4-7 |
| | Ситуационный план | 8 |
| | Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500) | 9 |
| | Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500) | 10 |
| | | |
| | Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru) | 11 |
| | Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru) | 12 |
| | Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ) | 13 |
| | Статья 29. Градостроительный регламент зоны реконструкции жилой застройки (Ж.3.1) | |

| | | | | | |
|--------------|--|----------------|--|-------------|--|
| Инв. № подл. | | Подпись и дата | | Взам инв. № | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| </ | | | | | |

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования "магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011703:148, площадью 341 кв. м, по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73, расположенного в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (Ж.3.1); и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка

разработано для Яковенко Татьяны Владимировны на основании:

– Договора 104–2021;

– ПЗЗ г.Батайск;


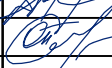
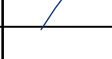
– предоставленных заказчиком документов:

- Копия плана (для горзага), справка № 7752, выполнено МП "БТИ" г. Батайск от 19.12.2011г.;
- Топографический план земельного участка, выполненный МП "АПБ" г. Батайск в сентябре 2021 г., принятый в ИСОГД г. Батайск 29.09.2021 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) от 07.10.2021 г. №КУВИ-002/2021-133211992.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилой дом) от 06.02.2019г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (объект незавершённого строительства) от 06.02.2019 г.

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73 находится в центральной части г Батайск в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайск земельный участок расположен в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (Ж.3.1).

Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.

| | | | | | | |
|-----------------------|--------------|----------------|------|------|---|----------------------------|
| Взам.инв. № | | | | | | |
| | | | | | | |
| Подпись и дата | | | | | | |
| | | | | | | |
| Инв. № подл. | Изм. | Кол.из. | Лист | док. | Подпись | Дата |
| | Начальник ОП | Семеренко О.П. | | |  | 12.2021 |
| | Разработал | Каланчина Д.Н. | | |  | 12.2021 |
| | Проверил | Семеренко О.П. | | |  | 12.2021 |
| | | | | | | |
| 104–2021–ПЗ | | | | | | |
| Пояснительная записка | | | | | | Стадия |
| | | | | | | Лист |
| | | | | | | Листов |
| | | | | | | П |
| | | | | | | 1 |
| | | | | | | 4 |
| | | | | | | Муниципальное предприятие |
| | | | | | | АПБ |
| | | | | | | Архитектурно-планировочное |
| | | | | | | бюро" г. Батайск |

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011703:148.

Площадь земельного участка составляет 341 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "Для индивидуального жилищного строительства".

Земельный участок ограничен:

– с севера – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль ул. Комсомольская;

– с юга:

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011703:870;

по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К.Цеткин, 25;

разрешённое использование: Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства;

– с запада – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль ул. К. Цеткин;

– с востока:

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011703:300;

по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Комсомольская, 71;

разрешённое использование: Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку

по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73 условно разрешённые виды использования "магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание", согласно территориальной зоны Ж.З.1".

4). Все строения, расположенные на земельном участке, подлежат демонтажу.

| | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|-------|------|-------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | |
| | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 104-2021-ПЗ | Лист |
| | | | | | | 2 |

- магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посетителей в смену.

Расчёт машиномест (предварительный).

На предварительном этапе решено рассчитать машино-места по максимальному показателю – для магазина (всё здание).

Требуемое количество машино-мест для магазина:

$346 : 45 = 7,7$; принимаем по расчёту 8 машино-мест.

Проектным предложением предлагается разместить 6 парковочных машино-мест с разметкой

(для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Комсомольская, **2 парковочных машино-места** с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. К.Цеткин (в том числе для МГН); на земельном участке – **2 парковочных места** для временного пребывания автомобилей (для сотрудников). **Итого 8 машино-мест за пределами земельного участка, 2 машино-места в пределах земельного участка.**

Подъезд к зданию обеспечен с улиц Комсомольская и К.Цеткин по асфальтированным дорогам.

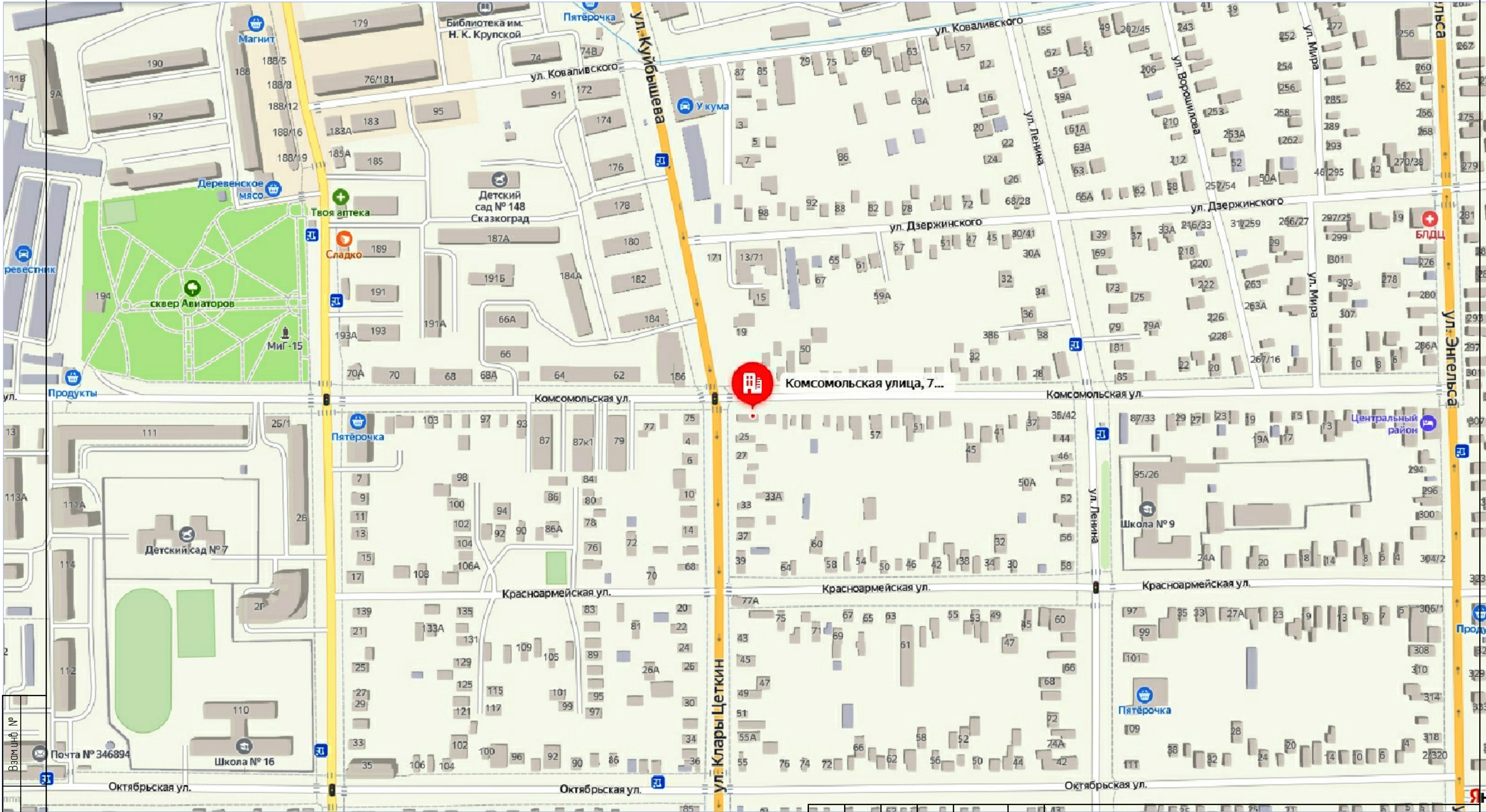
Формат А/4

**Условно разрешённые виды использования
садоводства и огородничества (Ж.1)**

| Код и наименование вида разрешённого использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|---|--|
| 3.3. Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены |
| 4.4. Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|-------|------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | 4 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | |

104-2021



| | |
|----------------|--|
| Взам.инф. № | |
| Подпись и дата | |
| Инф. № подл. | |

| | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|-------|---------|---|
| | | | | | | 104-2021 |
| Изм. | Колуч. | Лист | док. | Подп. | Дата | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011703-148, площадью 341 кв. м, по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73, расположенного в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (ЖЗ1), и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. | | | | 12.2021 | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка |
| Выполнил | Каланчина Д.Н. | | | | 12.2021 | |
| Проверил | Семеренко О.П. | | | | 12.2021 | |
| | | | | | | Ситуационный план |
| | | | | | | Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска |

Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)

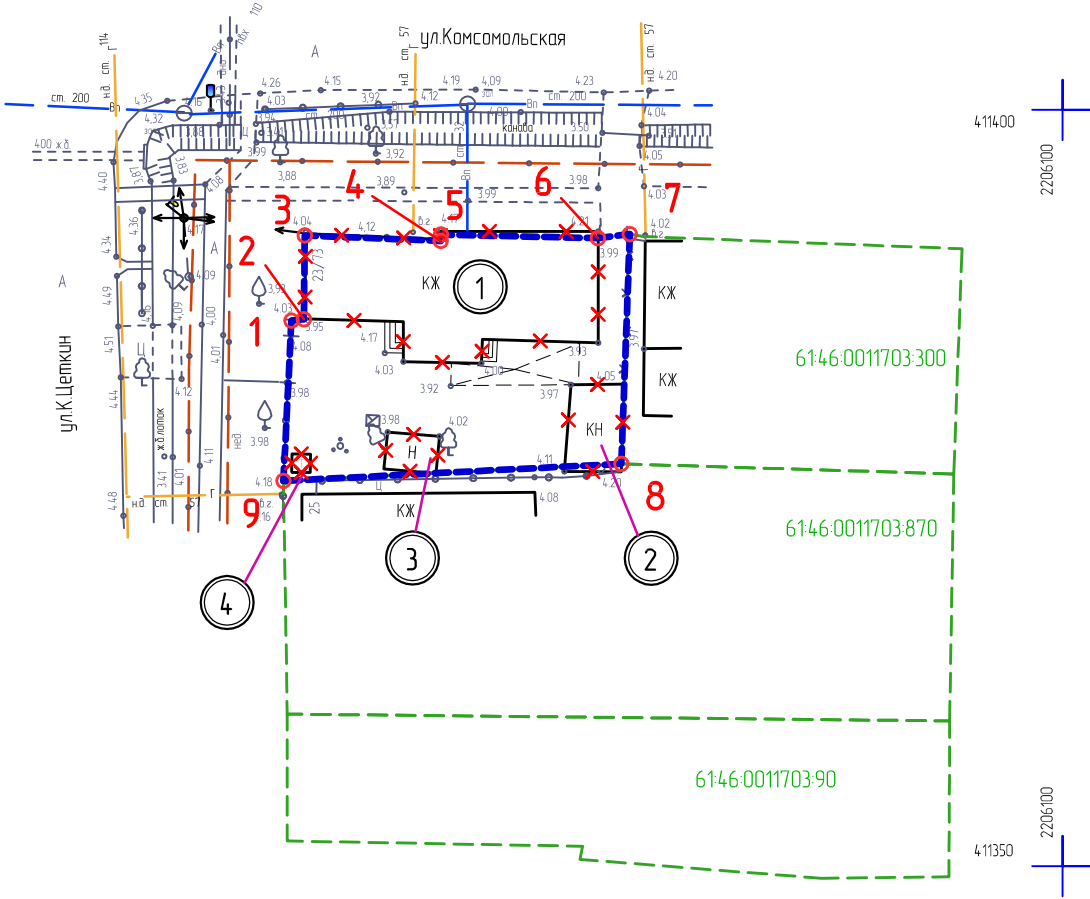
Сведения о характерных точках границы земельного участка

| Номера точек | X – координаты | Y – координаты |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 411386.07 | 2206049.00 |
| 2 | 411386.16 | 2206049.82 |
| 3 | 411391.70 | 2206049.88 |
| 4 | 411391.34 | 2206058.87 |
| 5 | 411391.76 | 2206058.89 |
| 6 | 411391.52 | 2206069.27 |
| 7 | 411391.79 | 2206071.38 |
| 8 | 411376.60 | 2206070.82 |
| 9 | 411375.47 | 2206048.47 |
| | | |

6146-0011602-8

6146-0011703-868
6146-0011703-783
6146-0011703-18

6146-0011602-5
6146-0011602-72
6146-0011602-21



Условные обозначения





- Граница земельного участка по адресу:
Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73
- Граница соседних земельных участков
- Порядковый номер строений
- Характерные точки границ земельного участка
- Демонтаж строений

Примечание

- 1. Схема расположения земельного участка на топографическом плане разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г. Батайска в сентябре 2021 г., принятом в ИСОГД г. Батайска 29.09.2021 г.
- 2. Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021 г. №КУВИ-002/2021-133211992.

Экспликация зданий и сооружений

| № п/п | Наименование | Примечание |
|-------|---|------------|
| 1 | Жилой дом (6146-0011703-1009); объект незавершённого строительства (6146-0011703-1008) | Демонтаж |
| 2 | Подсобное строение | Демонтаж |
| 3 | Подсобное строение | Демонтаж |
| 4 | Дворовой туалет | Демонтаж |



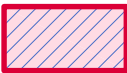
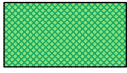



| | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------|------|---|---------|--|----------|---|--|--------|--|--|
| | | | | | | | 104-2021 | | | | | |
| | | | | | | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011703-148, площадью 341 кв. м, по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73, расположенного в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (ЖЗ.1), и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | док. | Подп. | Дата | | | Стадия | Лист | Листов | | |
| Начальник ОП | Семеренко О.П. | | |  | 12.2021 | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка | | П | 3 | | | |
| Выполнил | Каланчина Д.Н. | | |  | 12.2021 | | | | | | | |
| Проверил | Семеренко О.П. | | |  | 12.2021 | Схема планировочной организации земельного участка (М 1500) | |  | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | — Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73 |
|  | — Граница соседних земельных участков |
|  | — Порядковый номер строений |
|  | — Проектируемый объект |
|  | — Тротуарная плитка |
|  | — Асфальтобетон |
|  | — Озеленение |
|  | — Место временного пребывания автомобиля (за пределами территории земельного участка) |
|  | — Место временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка) |
|  | — Место временного пребывания автомобиля для МГН (за пределами территории земельного участка) |

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г. Батайска в сентябре 2021 г., принятом в ИСОГД г. Батайска 29.09.2021 г.
2. Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021 г. №КУВИ-002/2021-133211992.

Експликація збудов і споруджень

| № п/п | Наименование | Примечание |
|-------|-----------------------------------|---------------|
| 1 | Общественное здание (двухэтажное) | Проектируемое |
| | | |
| | | |

| | | | | | | | | | 104-2021 |
|------|--------------|----------------|------|-------|---------|---|--------|---|----------|
| | | | | | | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования "магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011703:148, площадью 341 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. К. Цеткин, №23 / ул. Консольская, №73, расположенного в территориальной зоне реконструкции жилой застройки (ЖЗ.1), и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка | | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | док. | Подп. | Дата | | Стадия | Лист | Листов |
| | Начальник ОП | Семеренко О.П. | | | 12.2021 | Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка | П | 3 | |
| | Выполнил | Каланчина Д.Н. | | | 12.2021 | | | | |
| | Проверил | Семеренко О.П. | | | 12.2021 | | | | |
| | | | | | | Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500) | | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | |



Земельный участок 61:46:0011703:148

Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73.

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →



| Информация | Услуги |
|----------------------------|--|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 61:46:0011703:148 |
| Кадастровый квартал: | 61:46:0011703 |
| Адрес: | Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73. |
| Площадь уточненная: | 341 кв. м |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | Для индивидуального жилищного строительства |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 866 460,54 руб. |
| дата определения: | 01.01.2014 |
| дата утверждения: | 28.12.2014 |
| дата внесения сведений: | 29.12.2014 |
| дата применения: | - |

| | | |
|--------------|----------------|-----------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взаимн. № |
| | | |

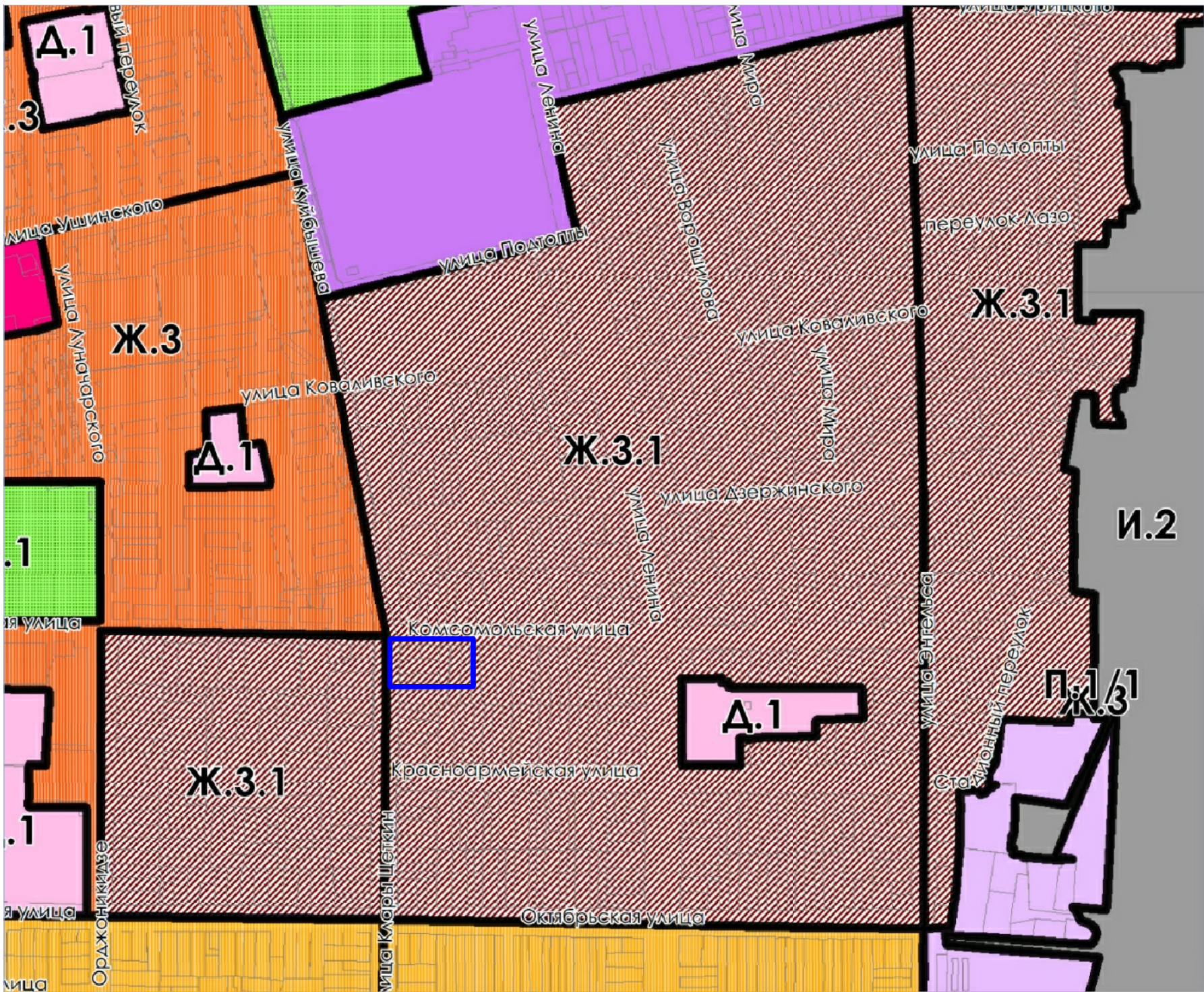
| | | | | |
|------|---------|------|-------|------|
| | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата |



| | | |
|--------------|----------------|-------------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам.инф. № |
| | | |

| | | | | |
|------|---------|------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата |
| | | | | |

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)



Земельный участок по адресу: [Ростовская обл, г Батайск, ул К. Цеткин, №23 / ул. Комсомольская, №73](#) находится в центральной части г Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в [территориальной зоне реконструкции жилой застройки \(Ж.3.1\)](#).

Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | |
|------|---------|------|-------|------|----------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | 104-2021 | Лист |
| | | | | | | 3 |