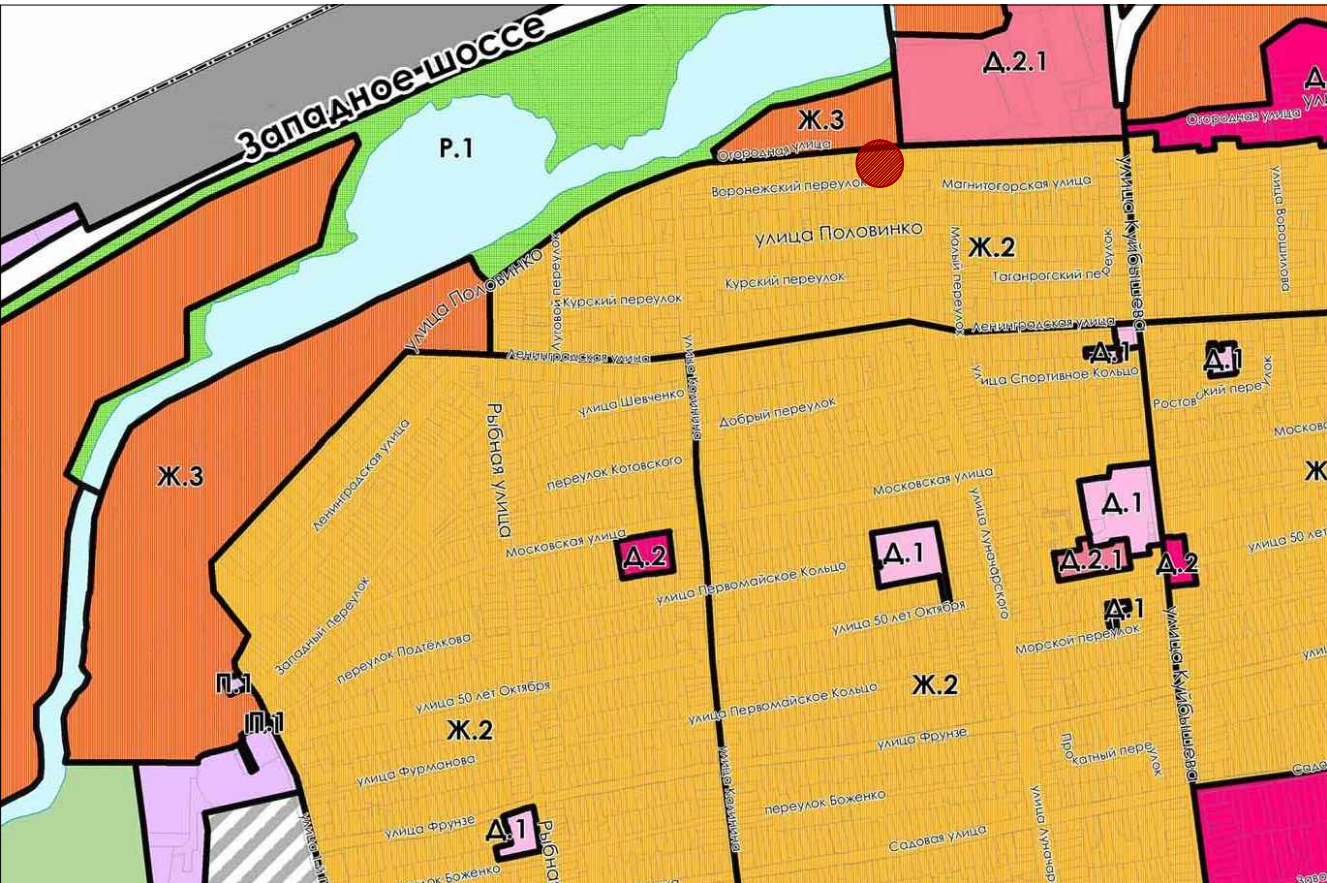


Зоны с особыми условиями использования территории г. Батайска



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 МУП "БТИ" 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), "магазины" (код 4.4) и "амбулаторно-поликлиническое обслуживание" (код 3.4.1) относятся к условно-разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Кадастровый номер земельного участка - 61:46:0010801:2285
Площадь земельного участка - 842 кв. м.

Ситуационный план

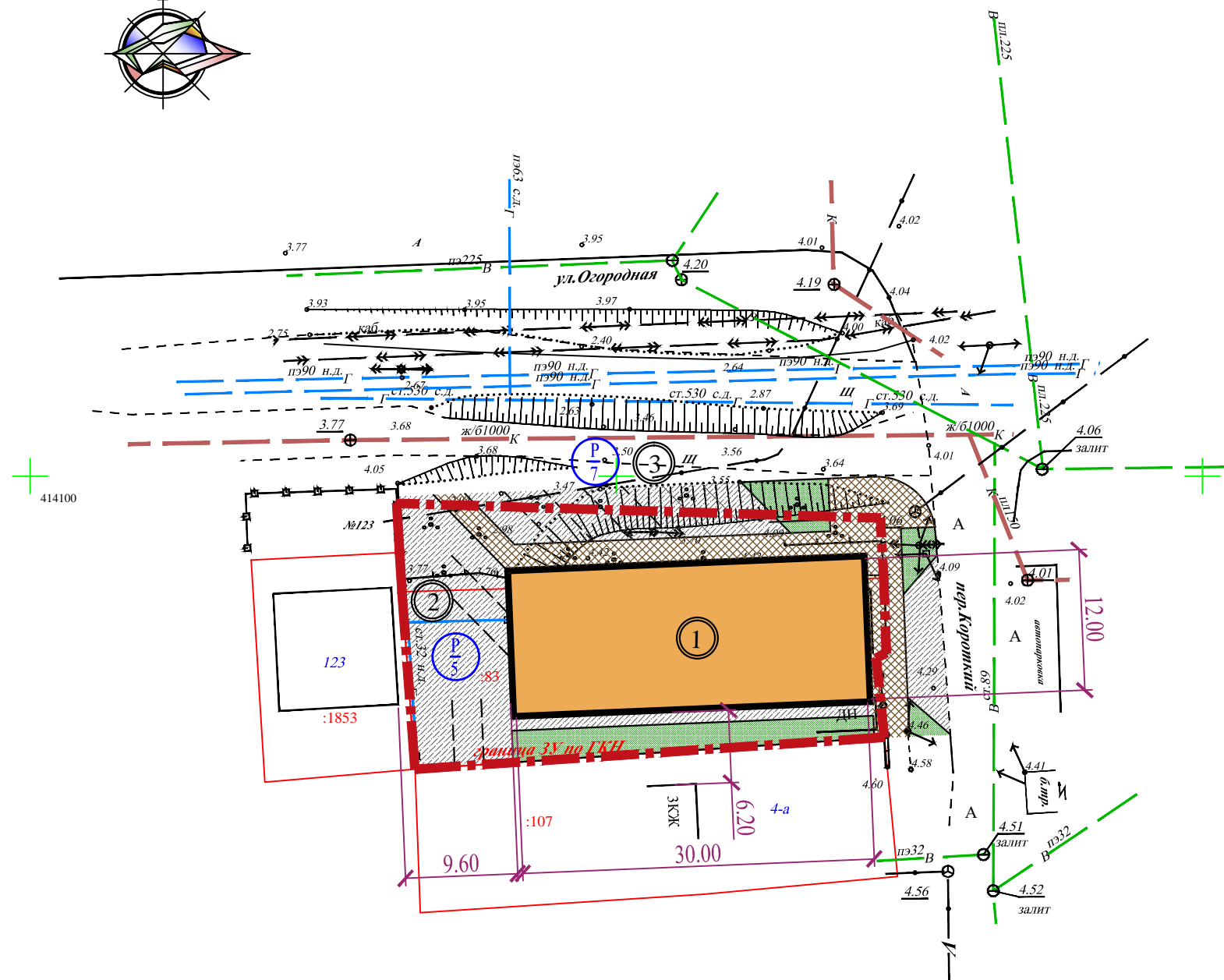
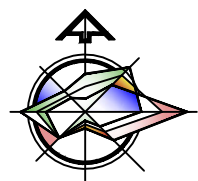


Согласно таблице 3 (Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков) ПЗЗ г. Батайска количество машино-мест принято:

- магазины (код 4.4) - 1 машино-место на 45 м2 общей площади;
- бытовое обслуживание (код 3.3) - 1 машино-место на 2 сотрудника;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) - 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посещений в смену.

Ориентировочная площадь магазина в составе двухэтажного проектируемого здания составляет 220 м²; остальную площадь займут помещения бытового и амбулаторно-поликлинического обслуживания. Количество сотрудников бытового обслуживания - 8 человек, амбулаторно-поликлинического обслуживания - 10 человек (30 посещений в смену). Следовательно, требуется размещение 12 машино-мест ($220/45+8/2+12 \times 10/100+30 \times 6/100=5+4+1.2+1.8=12$ м/м). Схемой предусмотрено размещение 12 машиномест - 9 м/м (75%) на отведенном участке и 3 м/м (25%) на прилегающей муниципальной территории для обеспечения проектируемого здания автомобильными парковками, что соответствует требованиям ПЗЗ г. Батайска.

| 203-2023-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, пер. Короткий, 2/ ул. Огородная, 121 | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Док. | Подп. | Дата |
| Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка | | | | | |
| Зоны ПЗЗ. Ситуационный план | | | | | |
| Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | | | | | |
| Стадия | | Лист | | Листов | |
| ПП | | 1 | | 3 | |





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Земельный участок для изменения вида использования (кн 61:46:0010801:2285)
- Проектируемое здание ($S_{застройки}=400\text{ м}^2$)
- Асфальто-бетонное покрытие
- Проектируемое озеленение
- Проектируемое покрытие из тротуарной плитки
- Проектируемые автомобильные парковки

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ПО ГЕНПЛАНУ

| N по ген-плану | Наименование объекта | Примечание |
|----------------|--|---------------|
| 1 | Здание общественного назначения (магазин, быт. обл., амб.-полик) | Проектируемое |
| 2 | Автомобильная парковка на 5 м/м на участке | Проектируемая |
| 3 | Автомобильная парковка на 7 м/м на участке и прилежающ. тер-рии | Проектируемая |

| | | | | | | | | | |
|------------|-----------|------|------|---|-------|--|---|---|--------|
| | | | | | | 203-2023-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, пер. Короткий, 2/ ул. Огородная, 121 | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Док. | Подп. | Дата | Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ПП | 2 | |
| Разработал | Закарюкин | | |  | 11.23 | Схема планировочной организации земельного участка М 1:500 |  | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска | |
| | | | | | | | | | |

Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Короткий, 2/ ул. Огородная, 121



Схема планировочной организации земельного участка разработана в масштабе 1:500 на топографической основе, выполненной МУП "БТИ" 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 переулка Короткий и улицы Огородная.

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 в проектируемую ливневую канализацию вдоль ул. Огородная.

| | | | | | | | | | |
|------------|-----------|------|------|---|-------|--|---|------|--------|
| | | | | | | 203-2023-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, пер. Короткий, 2/ ул. Огородная, 121 | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Док. | Подп. | Дата | Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Архитектор | Закарюкин | | |  | 11.23 | | ПП | 3 | |
| | | | | | | Фотофиксация |  Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска | | |
| | | | | | | | | | |