



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51  
e-mail: arbrproekt@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 разрешённый вид использования земельного участка  
"Магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011002:671,  
площадью 420 кв.м,

по адресу: Ростовская область, город Батайск,  
улица Коммунистическая, 35,

расположенного в территориальной  
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

в дополнение к существующему разрешённому виду земельного участка  
"Для эксплуатации жилого дома"

Заказчики: Ахмедова Зумруд Плат кызы

218-2023

2023



Муниципальное предприятие  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
г.Батайск

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51  
e-mail: arbrproekt@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 разрешённый вид использования земельного участка  
"Магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011002:671,  
площадью 420 кв.м,

по адресу: Ростовская область, город Батайск,  
улица Коммунистическая, 35,

расположенного в территориальной  
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

в дополнение к существующему разрешённому виду земельного участка  
"Для эксплуатации жилого дома"

218-2023

Директор МП "АПБ" \_\_\_\_\_ А.М. Шепелев  
г.Батайск

Начальник \_\_\_\_\_ О.П. Семеренко  
отдела проектирования

2023

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	
	12.2023	
218-2023		Лист
		2

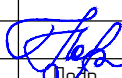
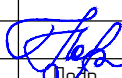
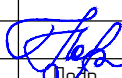
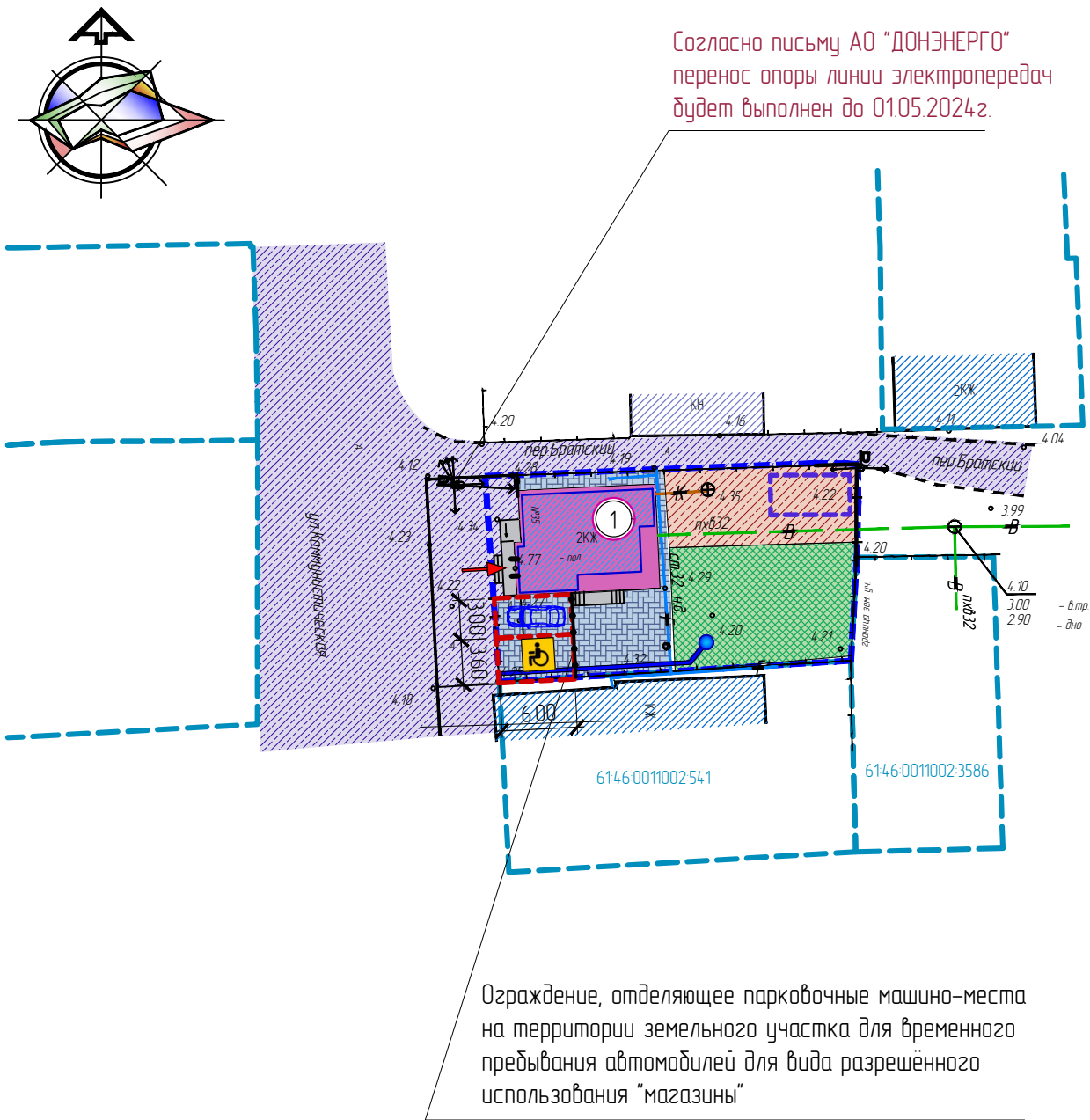
Взам.инв. №																					
Подпись и дата	<p>61.5 : 45 = 1.4, принимаем 1 машино-место.</p> <p>По расчёту для магазина требуется 1 машино-место.</p> <p>Схемой планировочной организации предлагается разместить одно парковочное машино-место на территории земельного участка для временного пребывания автомобилей для вида разрешённого использования "магазины"; одно парковочное место для вида разрешённого использования "<b>Для индивидуального жилищного строительства</b>". Въезд на участок предусмотреть с пер.Братского.</p>																				
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>12.2023</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>Подп.</td><td>Дата</td><td></td></tr></table> <div>218-2023</div> <table><tr><td>Лист</td></tr><tr><td>3</td></tr></table>										12.2023			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		Лист	3
																					
			12.2023																		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата																	
Лист																					
3																					







Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, улица Коммунистическая, 35.
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Твёрдое покрытие
- Тротуарная бетонная плитка
- Озеленение
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)
- Дополнительное парковочное место (при необходимости, для вида "для индивидуального жилищного строительства")
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля МГН (на территории земельного участка)
- Вход в проектируемое встроенное общественное помещение
- Водоотводные лотки
- Водоприёмный дренажный (контрольный) колодец

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п						Наименование	Примечание		
1						ЖИЛОЙ ДОМ* (лит.К), кадастровый номер 61:46-0011403-5238	Существующий		
2						Жилой дом (лит.А, А1, а), кадастровый номер: 61:46-0011403-1192	Существующий		
3						Подсобное строение	Существующее		

Взаминб. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

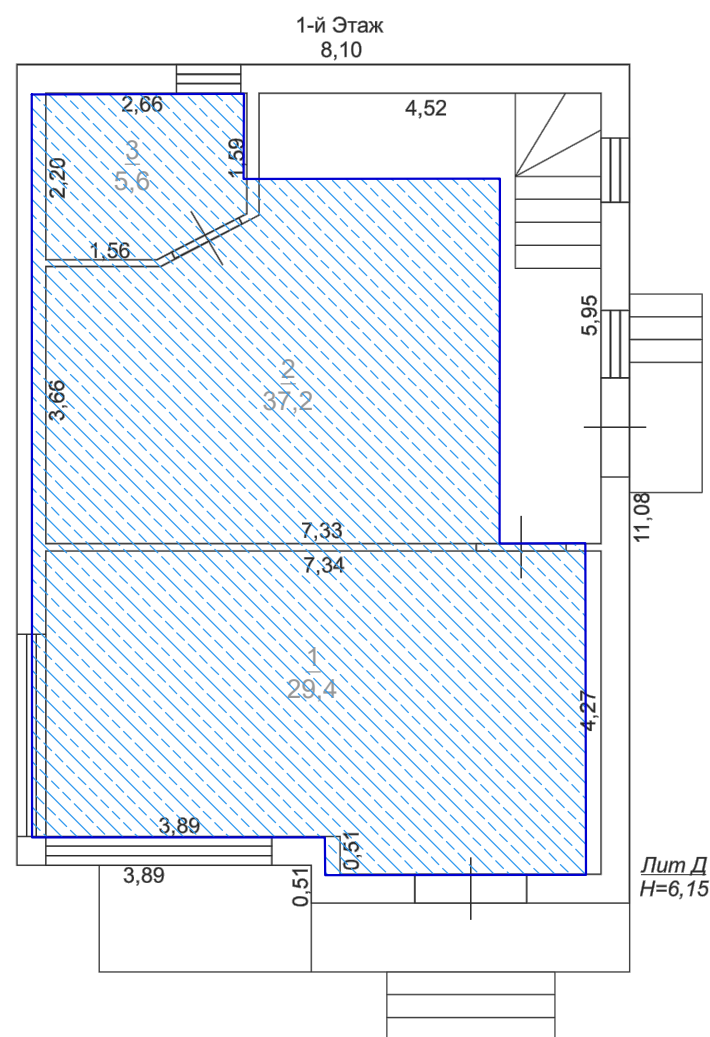
Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненный МУП "БТИ" города Батайска, принятый в ИСОГД г. Батайска 11.12.2023 г.

2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 420 кв.м) от 16.03.2021;

3. Жилой дом (лит. Д) в дальнейшем будет эксплуатироваться как жилой дом со встроенными магазинам.

План первого этажа



Условные обозначения



Помещения в дальнейшем будут  
эксплуатироваться в качестве магазина

Примечание.

1. Экспликация помещений и ТЭП здания в качестве жилого дома со встроенным магазином предварительные.
2. План – из технического паспорта, выполненного ИП Горохова Н.А. 24.08.2021
3. Необходимо заказать проект перепланировки жилого дома в жилой дом со встроенным магазином в организации, имеющей лицензию на данный вид работ.
4. После окончания внутренних отделочных работ заказать технический паспорт в организации, имеющей лицензию на данный вид работ, для уточнения площадей помещений здания после перепланировки.
5. Площади помещений могут незначительно отличаться из-за внутренних отделочных работ.

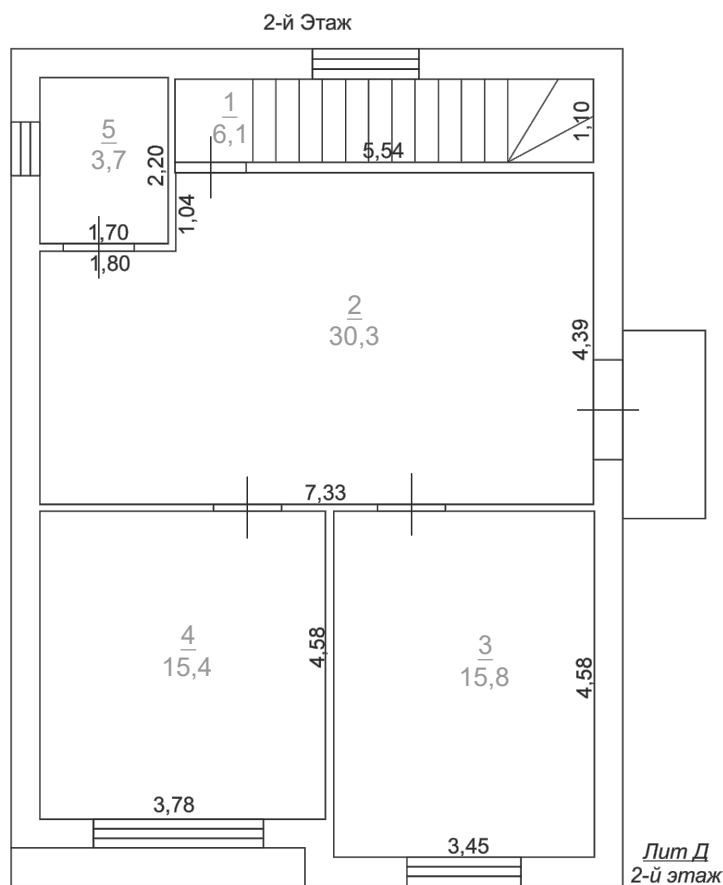
Экспликация помещений первого этажа (сущ.)  
здания (жилого дома) согласно техпаспорта

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1	2	3
1	Основная	29,4
2	Кухня –гостинная	37,2
3	Санузел	5,6
	Итого по первому этажу	72,2

Экспликация помещений первого этажа здания\*  
(жилого дома со встроенным магазином)

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1	2	3
1	Торговый зал	29,4
2	Подсобное помещение	26,5 (37,2-10,7 площадь лестничной клетки для прохода в жилую зону)
3	Санузел	5,6
	Итого по первому этажу	61,5

## План второго этажа



## Экспликация помещений второго этажа здания

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1	2	3
1	Лестница	6,1
2	Гостинная	30,3
3	Жилая	15,8
4	Жилая	15,4
5	Санузел	3,7
	Итого по второму этажу	71,3

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

5

218-2023

Формат А4



Земельный участок 61:46:0011002:671

Ростовская обл., г. Батайск, ул. Коммунистическая, 35  
Для эксплуатации жилого дома  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011002:671
Кадастровый квартал:	61:46:0011002
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ул. Коммунистическая, 35
Площадь уточненная:	420 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации жилого дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 916 199,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023



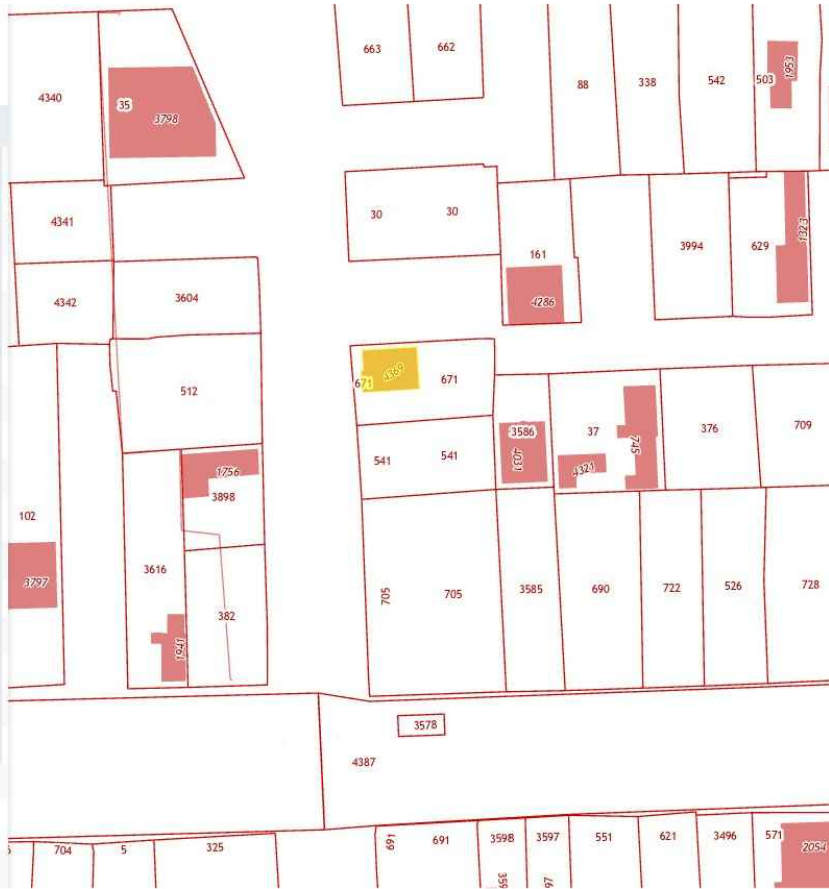
Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011002:671.  
Площадь земельного участка составляет 420 кв. м.  
Вид разрешённого использования земельного участка по документу – “Для эксплуатации жилого дома”.

Инв. № подл.	Взам инв. №	Подпись и дата					Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			

Здание 61:46:0011002:4369

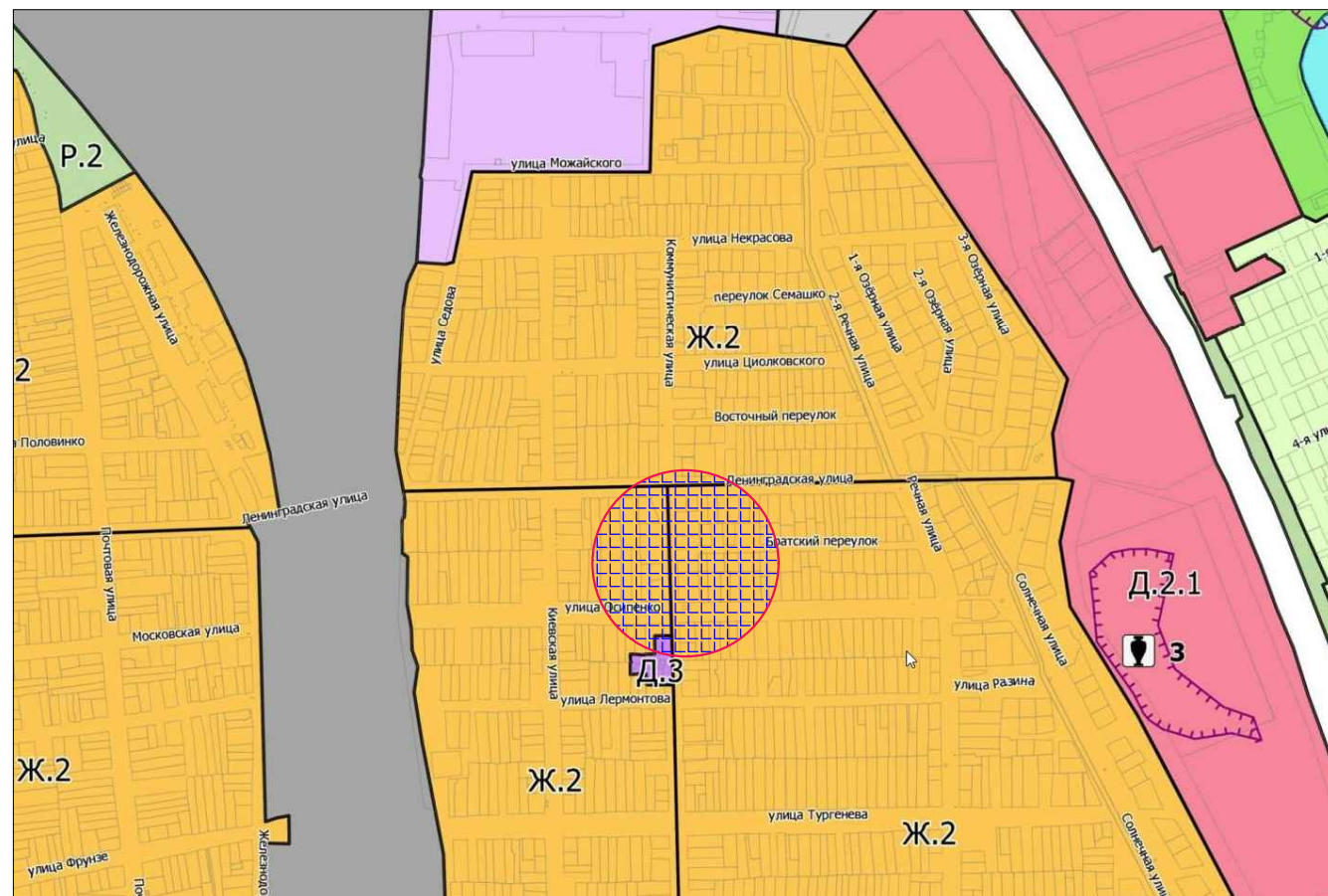
Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 35  
Жилой дом  
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	61:46:0011002:4369
Кадастровый квартал:	61:46:0011002
Адрес:	Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 35
Наименование:	Жилой дом
Назначение:	Жилой дом
Площадь общая:	145,9 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 100 770,51 руб.
дата определения:	28.06.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.06.2023
дата применения:	28.06.2023
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2



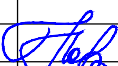


Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).

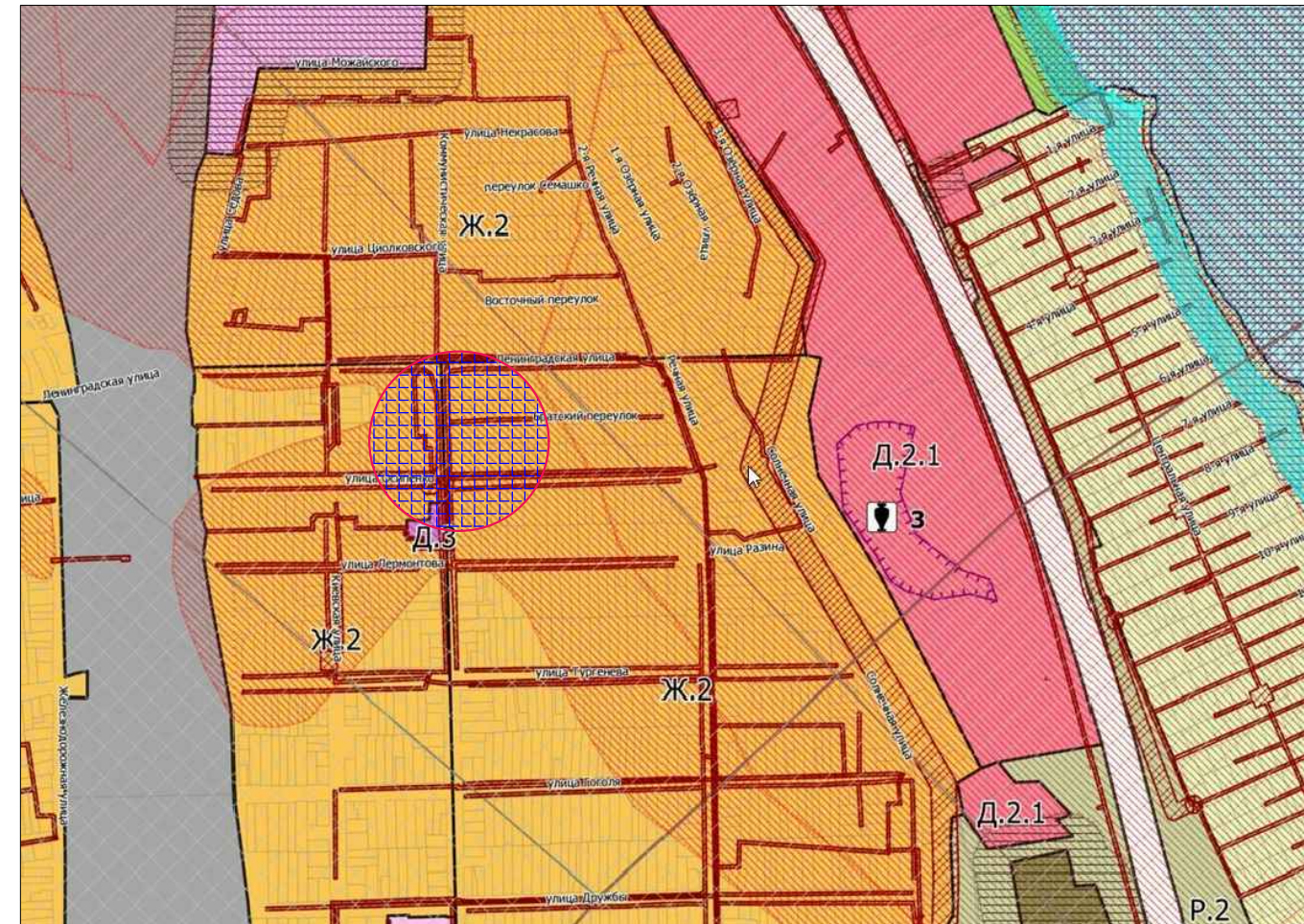


Земельный участок по адресу: **Ростовская область, город Батайск, улица Коммунистическая, 35**, находится в восточной части г. Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в **территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).**



















Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Зона Ж.З. установлена для формирования и обеспечения природоохранных условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	152-2023			Лист
				12.2023				8

Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



## Зоны с особыми условиями использования территорий

-  Водоохранная зона
-  Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
-  Приаэродромная территория. Седьмая подзона
-  Приаэродромная территория. Пятая подзона
-  Приаэродромная территория. Первая и вторая подзоны
-  Приаэродромная территория. Охранная зона пунктов государственной геодезической сети. Первая подзона.
-  Зоны затопления и подтопления
-  Прибрежная защитная полоса
-  Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
-  Охранная зона линий и сооружений связи, объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
-  Охранная зона тепловых сетей
-  Охранная зона инженерных коммуникаций
-  Зона охраны объекта культурного наследия
-  Зона публичного сервитута
-  Охранная зона геодезического пункта
-  Зоны охраны природных объектов
-  Иная зона с особыми условиями использования территории
-  Охранная зона транспорта

Взам.инв. №	Подпись и дата	<div><div><div>Приаэродромная территория. Охранная зона пунктов государственной геодезической сети. Первая подзона.</div><div>Зоны затопления и подтопления</div><div>Прибрежная защитная полоса</div><div>Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения</div><div>Охранная зона линий и сооружений связи, объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)</div><div>Охранная зона тепловых сетей</div><div>Охранная зона инженерных коммуникаций</div><div>Зона охраны объекта культурного наследия</div><div>Зона публичного сервитута</div><div>Охранная зона геодезического пункта</div><div>Зоны охраны природных объектов</div><div>Иная зона с особыми условиями использования территории</div><div>Охранная зона транспорта</div></div></div>									
Инв. № подл.											Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	152-2023					9	



Фото 1. Вид с ул. Коммунистическая

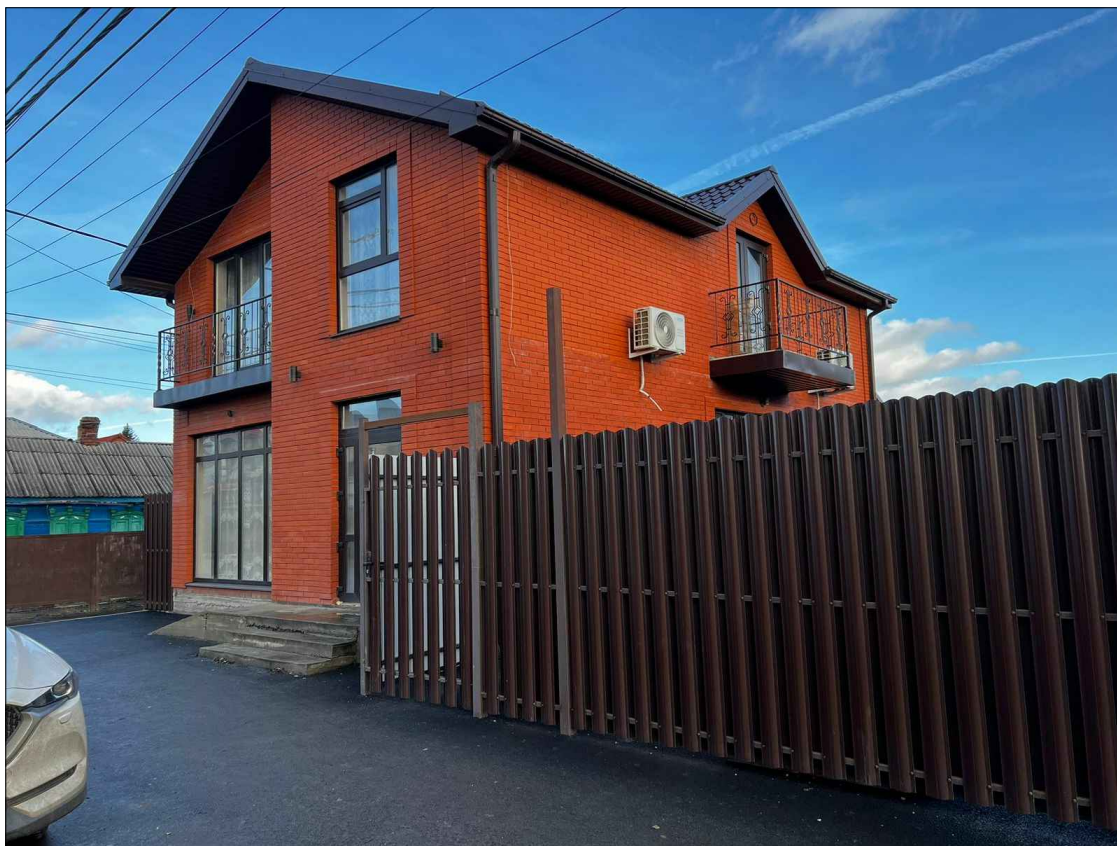


Фото 2. Вид с ул. Коммунистическая



Инд. № подл.	Взам инб. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
			<i>[Signature]</i>	12.2023

152-2023

Лист

10