



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

**Проектное предложение по изменению вида
разрешенного использования земельного
участка с к/н 61:46:00000000:32 по адресу:
РО, г.Батайск, ш Восточное, участок 1/1**

174-2023-ПЗУ

Заказчик: Агишева Ф.Х.

2023



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

Проектное предложение по изменению вида
разрешенного использования земельного
участка с к/н 61:46:00000000:32 по адресу:
РО, г.Батайск, ш Восточное, участок 1/1

174-2023-ПЗУ

Заказчик: Агишева Ф.Х.

Директор МП "АПБ" г.Батайска



А.М. Шепелев

Начальник ОП

О.П.Семеренко

Заказчик

Ф.Х. Агишева

2023

[illegible]

Пояснительная записка

- 1). Проектное предложение по переводу земельного участка с к/н 61:46:00000000:32 (Единое землепользование) по адресу: Ростовская обл,г. Батайск, ш Восточное, участок 1/1, разработана для Азишевой Ф.Х. на основании:
- Договора № 174 от 16.10.2023г.

Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:

- Выписка из ЕГРН на з/у от 30.09.2023г.;
- Топографический план, выполненный МП АПБ г.Батайска, от 2023г.

- 2). Земельный участок с к/н 61:46:00000000:32(Единое землепользование) по адресу: Ростовская обл,г. Батайск, ш Восточное, участок 1/1, расположен в пределах городских земель в восточной части г. Батайска.

Согласно правилам землепользования и застройки г. Батайска данный земельный участок относится к зоне **Д.2.1 - зоны общественно-делового и коммерческого назначения**


- 3) Предполагаемый вид разрешенного использования земельного участка и нежилого здания:
- **6.6 Строительная промышленность**

- 4). Площадь земельного участка составляет 10190 кв.м.

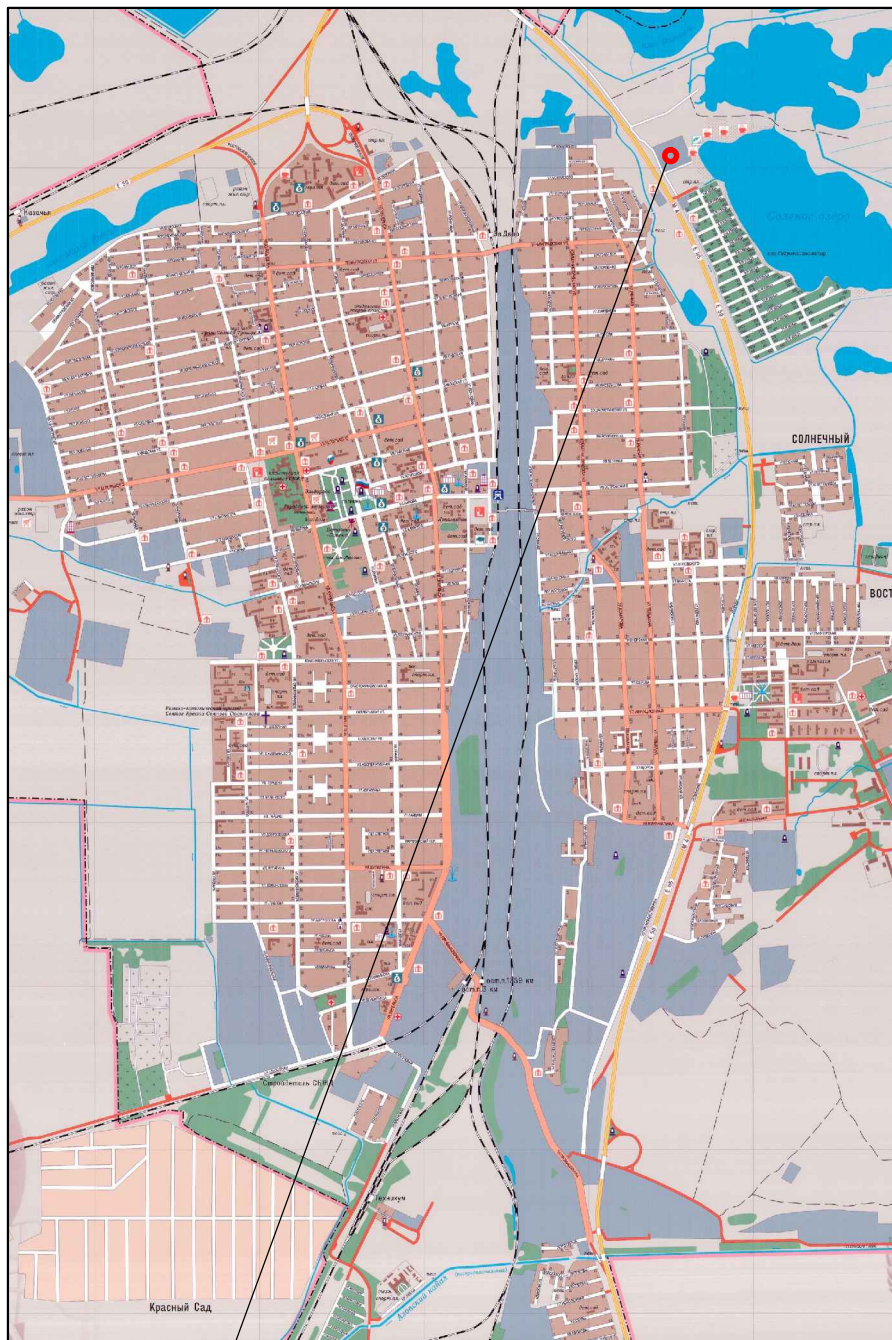
Кадастровый номер земельного участка 61:46:00000000:4088.

Условия строительства:

1. Климатический район – III В.
2. Средняя температура наиболее холодной пятидневки– 22°С.
3. Годовое количество осадков– 555мм.
4. Расчетное значение веса снегового покрова на 1кв.м горизонтальной поверхности земли (II район) – 1,2 (120) кПа (кгс/кв.м).
5. Нормативное значение ветрового давления (III район, тип местности В) – 0,38(38) кПа (кгс/кв.м).
6. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 58%.
7. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 85%.
8. Нормативная глубина промерзания грунта – 0,9 м.
9. Сейсмичность района – 6 баллов.

						174-2023-ПЗУ		
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с к/н 61:46:00000000:32 по адресу: РО, г.Батайск, ш Восточное, участок 1/1		
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал		Букаев Д.В.				Адрес: РО, г.Батайск, ш Восточное, участок 1/1	Стадия	Лист
Проверил		Семеренко О.П.					П	2
						Пояснительная записка		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска

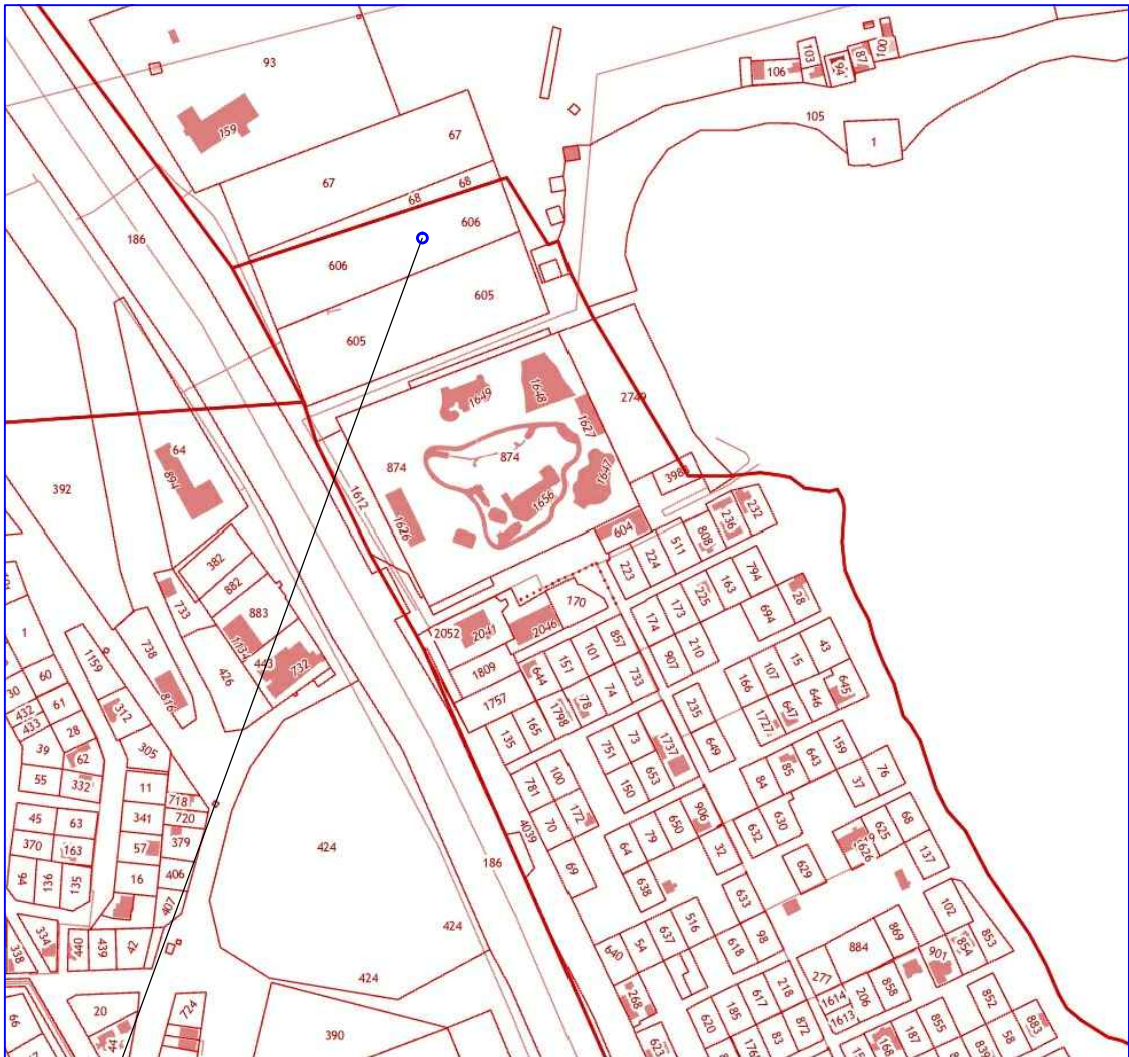
Ситуационный план



Месторасположение земельного участка
к/н 61:46-0000000-32
(Единое землепользование) по адресу:
Ростовская обл, г. Батайск, ш Восточное,
участок 1/1

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	174-2023-ПЗУ	Лист
						3

ФРАГМЕНТ ПЛАНА КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА



Месторасположение земельного участка
к/н 61:46:0000000:32
(Единое землепользование) по адресу:
Ростовская обл,г. Батайск, ш Восточное,
участок 1/1

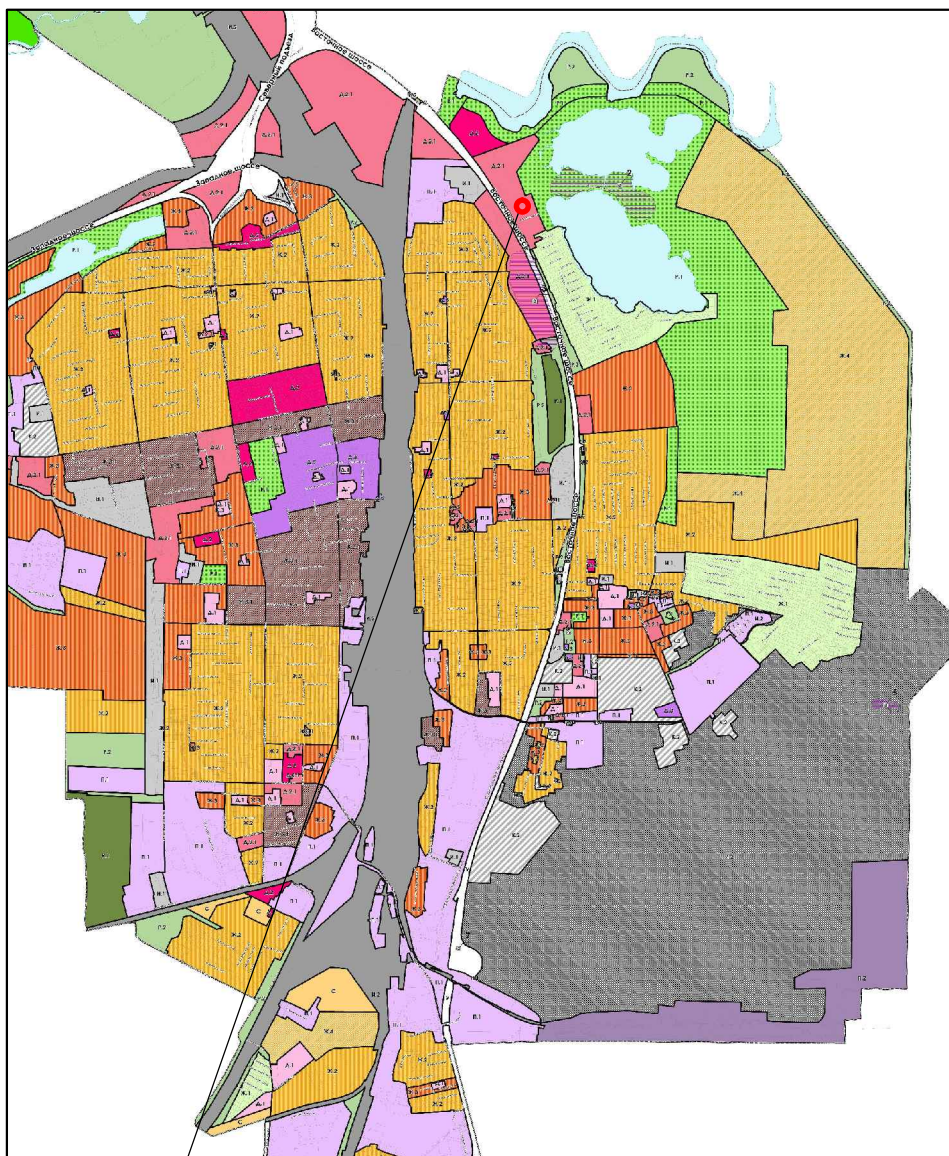
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

174-2023-ПЗУ

Лист

4

ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ПЗЗ г.Батайска

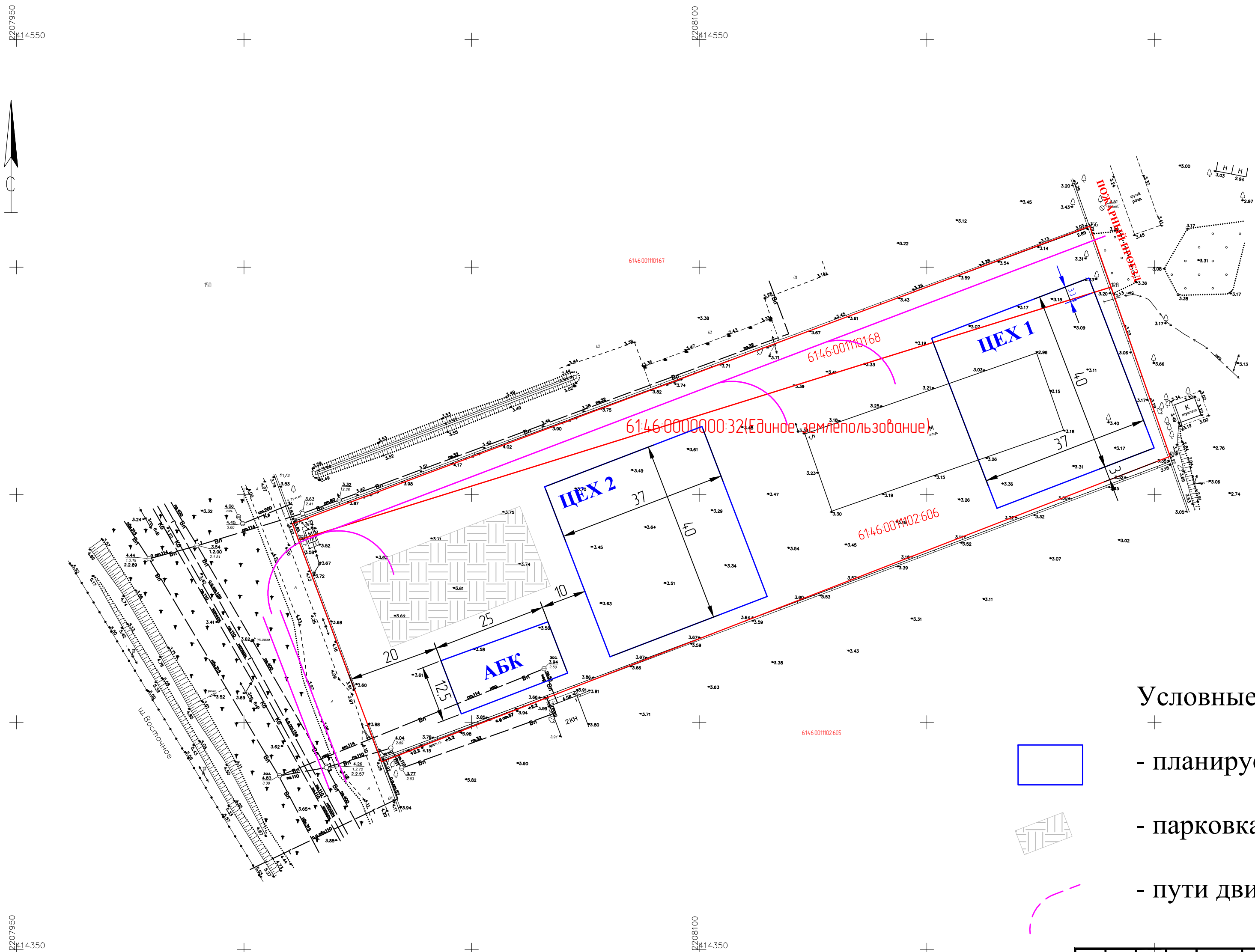


к/н 6146-0000000-32

(Единое землепользование) по адресу:
Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное,
участок 1/1

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	174-2023-ПЗУ	Лист
						5

СХЕМА ПРЕДПОЛАГАЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ НА УЧАСТКЕ



Условные обозначения




- планируемые объекты строительства



- парковка служебного автотранспорта

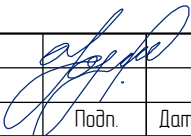


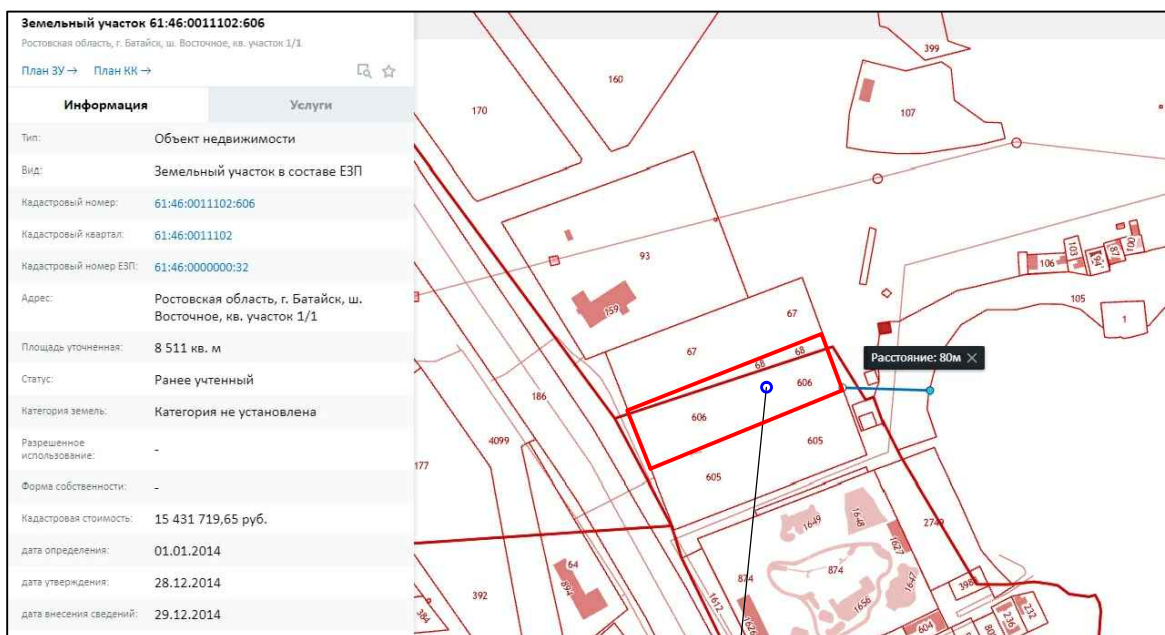
- пути движения транспорта

						174-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка с к/н 61:46:0000000:32 по адресу: РО, г.Батайск, ш Восточное, участок 1/1			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Адрес: РО, г.Батайск, ш Восточное, участок 1/1	Статья	Лист	Листов
Разработал	Букаев Д.В.						п	6	
Проверил	Семеренко О.И.					СХЕМА ПРЕДПОЛАГАЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НА УЧАСТКЕ	 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ

- 1.Графический материал
- 2.Заключение Центра экологического проектирования "ЭкоСити"

						174-2023-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			7



Месторасположение земельного участка
к/н 61:46:0000000:32

- * расстояние от границ земельного участка до водного объекта - 80 м
- ** согласно заключения Центра экологического проектирования "ЭкоСити" : -

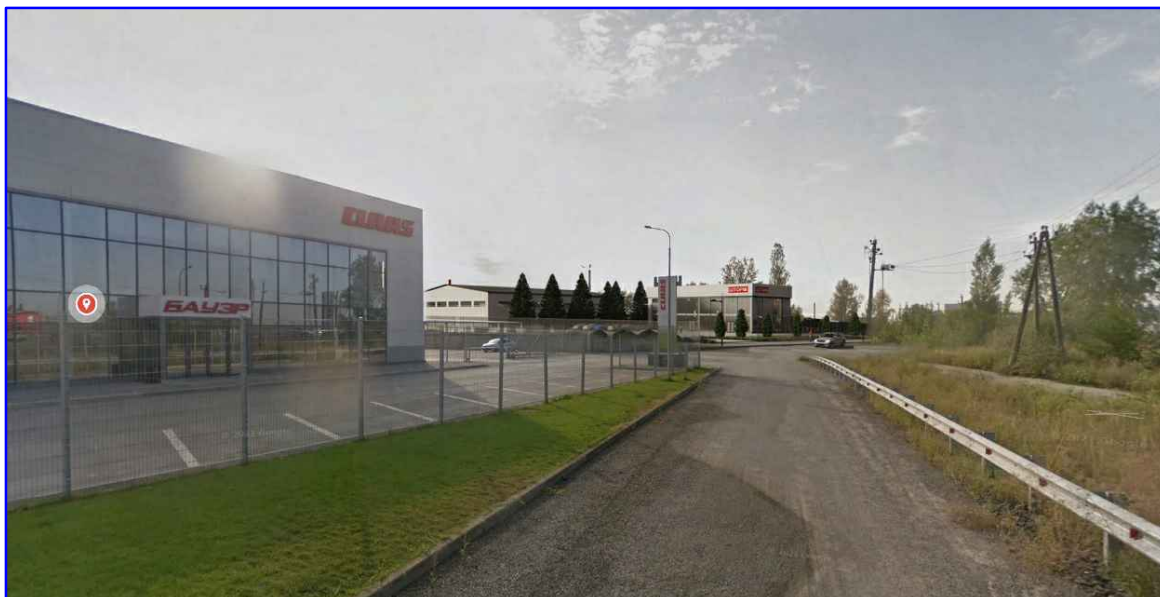
Проведены расчеты ожидаемых уровней воздействия от возможных источников проектируемого объекта по факторам химического и физического влияния на атмосферный воздух. Результаты расчетов показали, что на границе контура объекта будет обеспечено соблюдение установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух.

По результатам расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и результатов акустических расчетов, от возможных источников воздействия производственного комплекса сантехнического оборудования по адресу: РФ, Ростовская обл., г. Батайск, ш. Восточное, кв. участок 1/1, (КН: 61:46:0011102:606, КН: 61:46:0011101:68), за границами территории земельных участков с КН: 61:46:0011102:606, КН: 61:46:0011101:68, уровни химического и физического воздействия не будут превышать ПДК и ПДУ. Проектом обосновано отсутствие влияния объекта на среду обитания за границами контура объекта (граница ЗУ с КН: 61:46:0011102:606, 61:46:0011101:68). В соответствии с п.1 Правил установления санитарно-защитных зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 №222 (ред. от 21.12.2018г.) **установление СЗЗ не требуется.**

Результатом проведенных исследований можно утверждать, что планируемые объекты - согласно ПЗЗ г. Батайска с видом "Строительная промышленность", а именно размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства сантехнического оборудования - не могут оказывать негативное воздействие на объекты рекреационной зоны Р.1.

						174-2023-ПЗУ	Листм
Изм.	Кол.уч.	Листм	Подп.	Дата			8

Визуализация планируемых объектов строительства

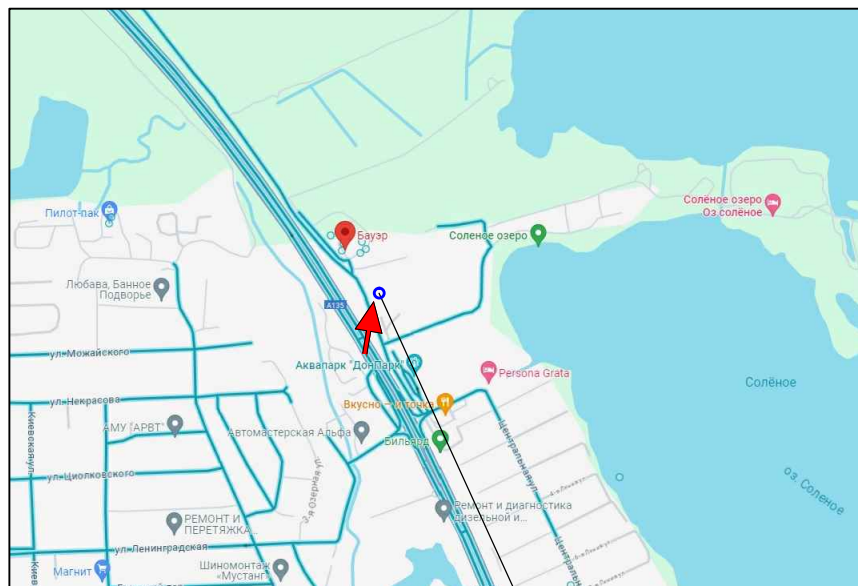
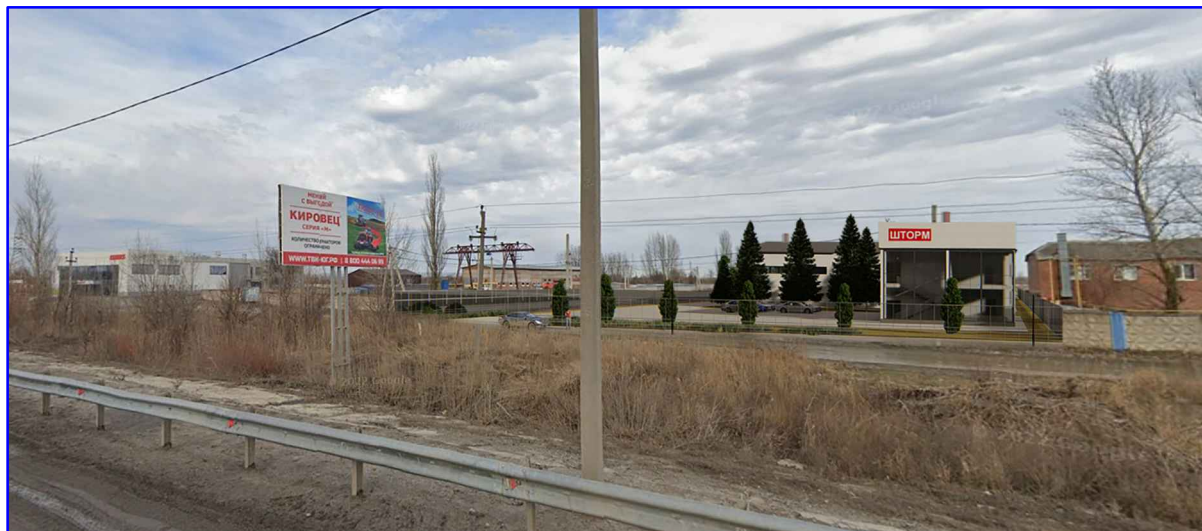


							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	174-2023-ПЗУ		9

Существующее состояние участка и прилегающих территорий



Планируемое освоение (застройки) участка и прилегающих территорий

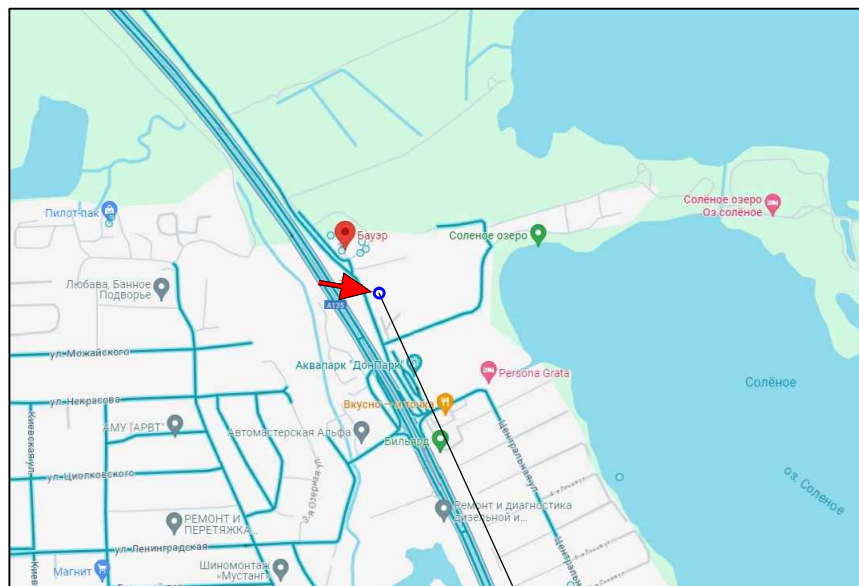


Месторасположение земельного участка
к/н 61:46-0000000-32

 – точка обзора

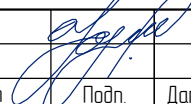
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	174-2023-ПЗУ	Лист
						11

Планируемое освоение (застройки) участка и прилегающих территорий



Месторасположение земельного участка
к/н 61:46-0000000-32

 - точка обзора

Изм.	Кол.уч.	Лист		Подп.	Дата	174-2023-ПЗУ	Лист 12
------	---------	------	---	-------	------	--------------	------------