



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: 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 земельного участка

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
улица Куйбышева, земельный участок 51,

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

имеющего вид разрешённого использования
"объекты индивидуального жилищного строительства"






на виды "Бытовое обслуживание,
амбулаторно-поликлиническое обслуживание,
магазины, банковская и страховая деятельность"

заказчик – Исабеков Аскар Рысбекович

12-2021

2021

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-7
	Ситуационный план	8
	Разбивочный план (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 схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ)	13
	Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)	

Инв. № подл.	Взам инв. №		Подпись и дата															
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	12-2021									
			Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2021	Содержание									
			ГАП	Семеренко О.П.				09.2021										
			Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2021										
			Проверил	Семеренко О.П.				09.2021										
			Стадия		Лист		Листов											
			П		1		1											
					Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска													

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куздышева, земельный участок 51, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), имеющего вид разрешённого использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на виды "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность"

разработано для Исабекова Аскара Рысбековича на основании:

- Договора 12-2021;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. 08.2021г., принятый в ИСОГД г. Батайска 03.08.2021 г.;
- Отчёт об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 19.07.2021 г. №99/2021/405954490;

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куздышева, земельный участок 51 находится в центральной части г.Батайска 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.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010904:2670.

Площадь земельного участка составляет 586 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка – "объекты индивидуального жилищного строительства".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010904:26/0.					
			Площадь земельного участка составляет 586 кв. м.					
			Вид разрешённого использования земельного участка – “объекты индивидуального жилищного строительства”.					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					
			12-2021-ПЗ					

Земельный участок свободен от застройки.

Земельный участок ограничен:

– с севера – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль улицы Московская;

– с юга:

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:291;

по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Куздышева, 53;

разрешённое использование: Для индивидуальной жилой застройки;

с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:409;

по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Московская, 133;

разрешённое использование: Для индивидуальной жилой застройки.

– с запада – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль улицы Куздышева.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куздышева, земельный участок 51 следующие условно-разрешённые виды использования, согласно территориальной зоны Ж.2:

- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Магазины;
- Банковская и страховая деятельность.

На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с габаритными размерами 18,00 х 20,00 м. Проектируемая площадь застройки – 360 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						12-2021-ПЗ	Лист
									2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		

4). Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешенного использования земельного участка:

- магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника;
- Банковская и страховая деятельность (с операционными залами) – 1 машино-место на 35 кв.м. общей площади;
- Банковская и страховая деятельность (без операционных залов) – 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посещений в смену

Согласно ПЗЗ г. Батайска в случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

Расчёт машиномест (предварительный).

Предположительно на первом этаже проектируемого здания будет располагаться магазин и аптека (по ПЗЗ относится к амбулаторно-поликлиническому обслуживанию), на втором этаже – банк и предприятие бытового обслуживания.

Общая площадь этажа (предварительно) составляет 328 кв.м. Требуемое количество машино-мест для магазина и аптеки (1 этаж):

$$328 : 45 = 7,28, \text{ принимаем } 7 \text{ машино-мест.}$$

Предварительно количество сотрудников предприятия бытового обслуживания – 2 человека, принимаем 1 машино-место.

Предварительно площадь общая площадь банка 150 кв.м. Расчет машино-мест для банковской и страховой деятельности с операционными залами:

$$120 : 35 = 3,4, \text{ принимаем } 3 \text{ машино-мест.}$$

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования. Итого по предварительному расчёту требуется 11 машино-мест для временного хранения автомобилей.

Проектным предложением предлагается разместить 3 парковочных машино-места с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Куйбышева, 4 парковочных машино-места с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Московская, одно из которых расположено на подъезде к участку (возможно кратковременное размещение автомобиля при свободной подъезде); на земельном участке – 4 парковочных места для временного пребывания автомобилей (для сотрудников).

Подъезд к зданию обеспечен с улиц Куйбышева и Московская по асфальтированным дорогам.

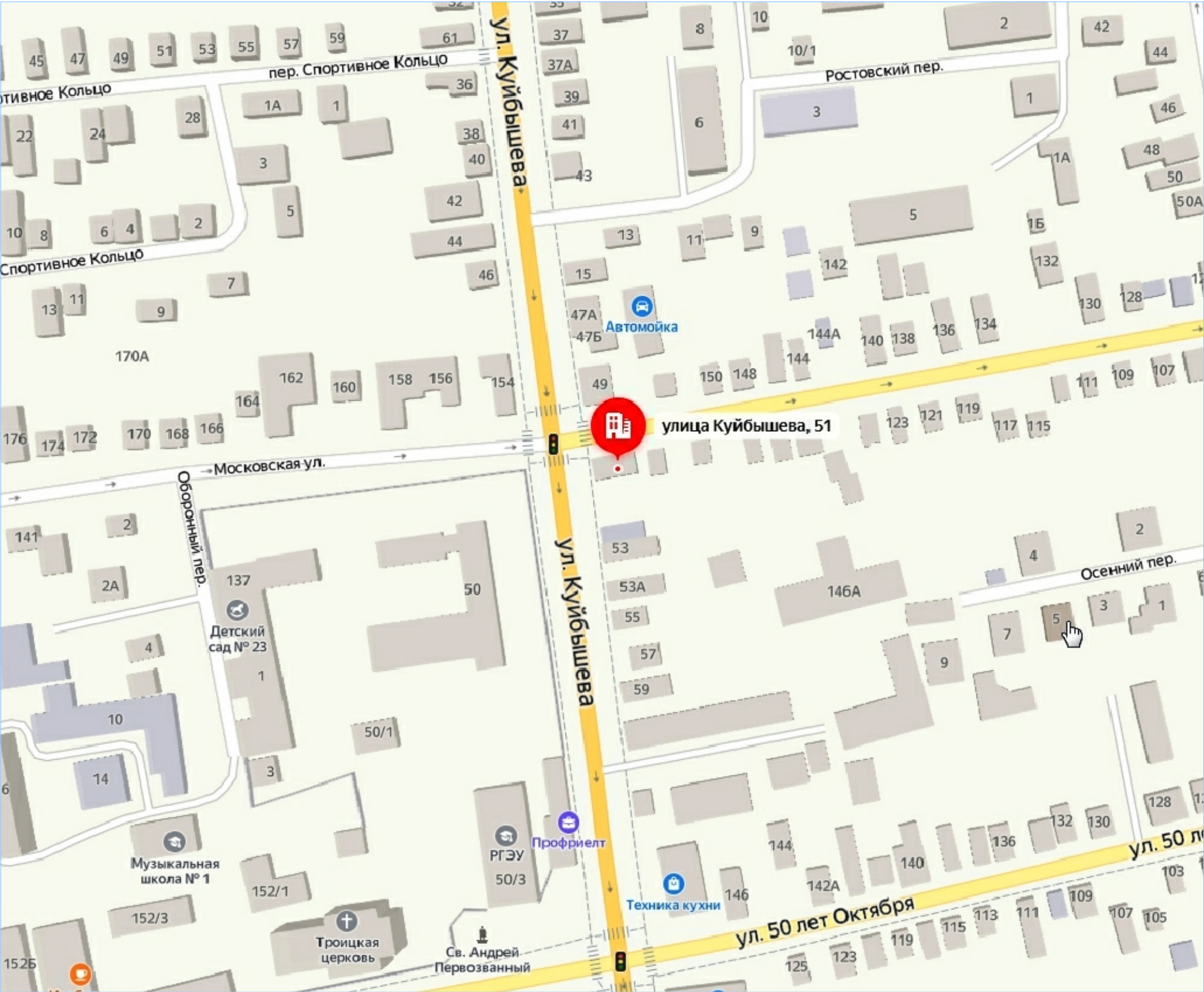
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
								3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

12-2021-ПЗ






**Условно разрешённые виды использования
зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)**

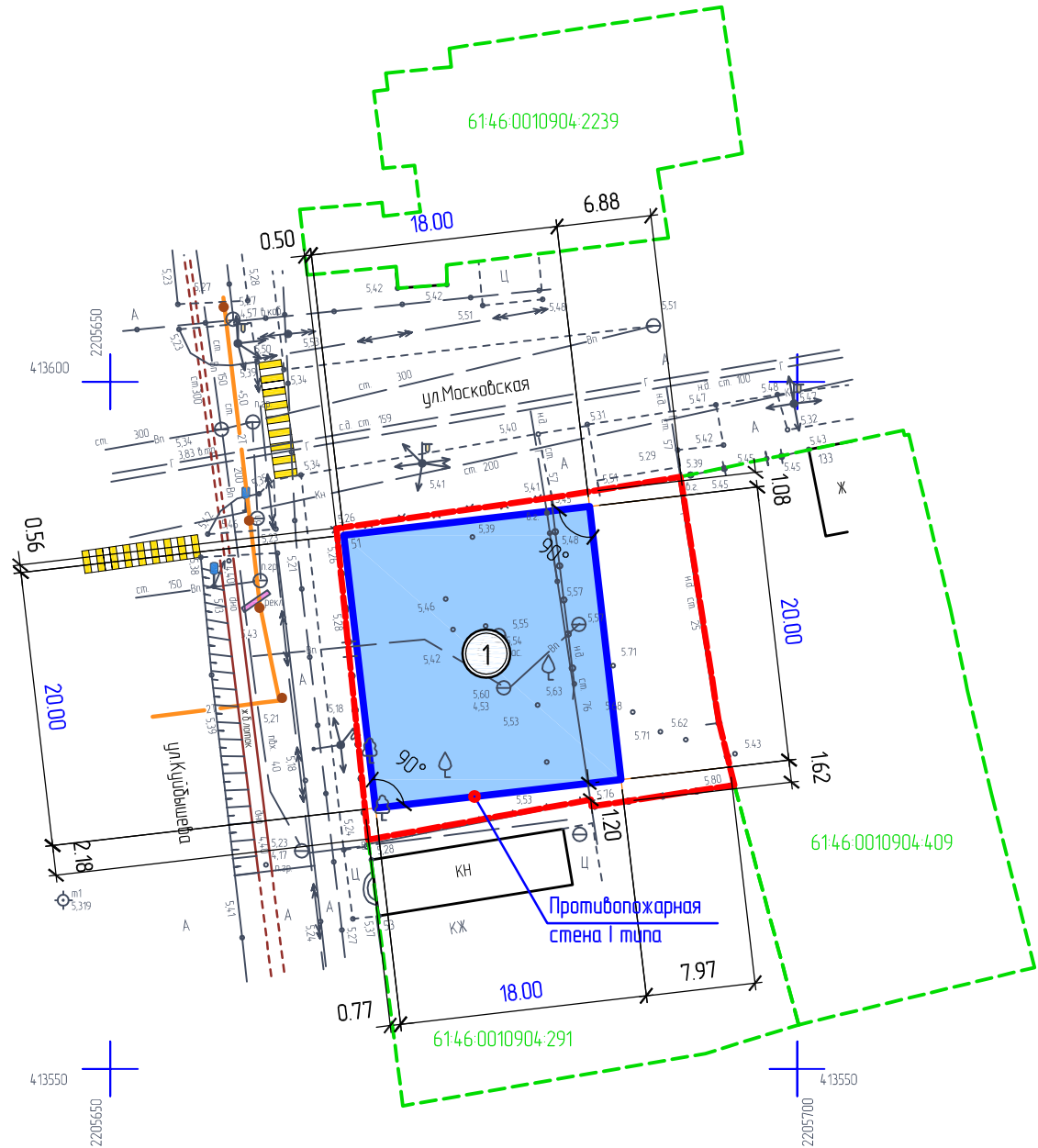
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
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)
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	Лист
12-2021		4



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

							12-2021-ПЗУ				
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2), имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на виды "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата						
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.				09.2021			П	1	3
ГАП		Семеренко О.П.				09.2021					
Выполнил		Каланчина Д.Н.				09.2021					
Проверил		Семеренко О.П.				09.2021			Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
						Ситуационный план					



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51**
- Граница соседних земельных участков
- Порядковый номер строений

Экспликация зданий и сооружений

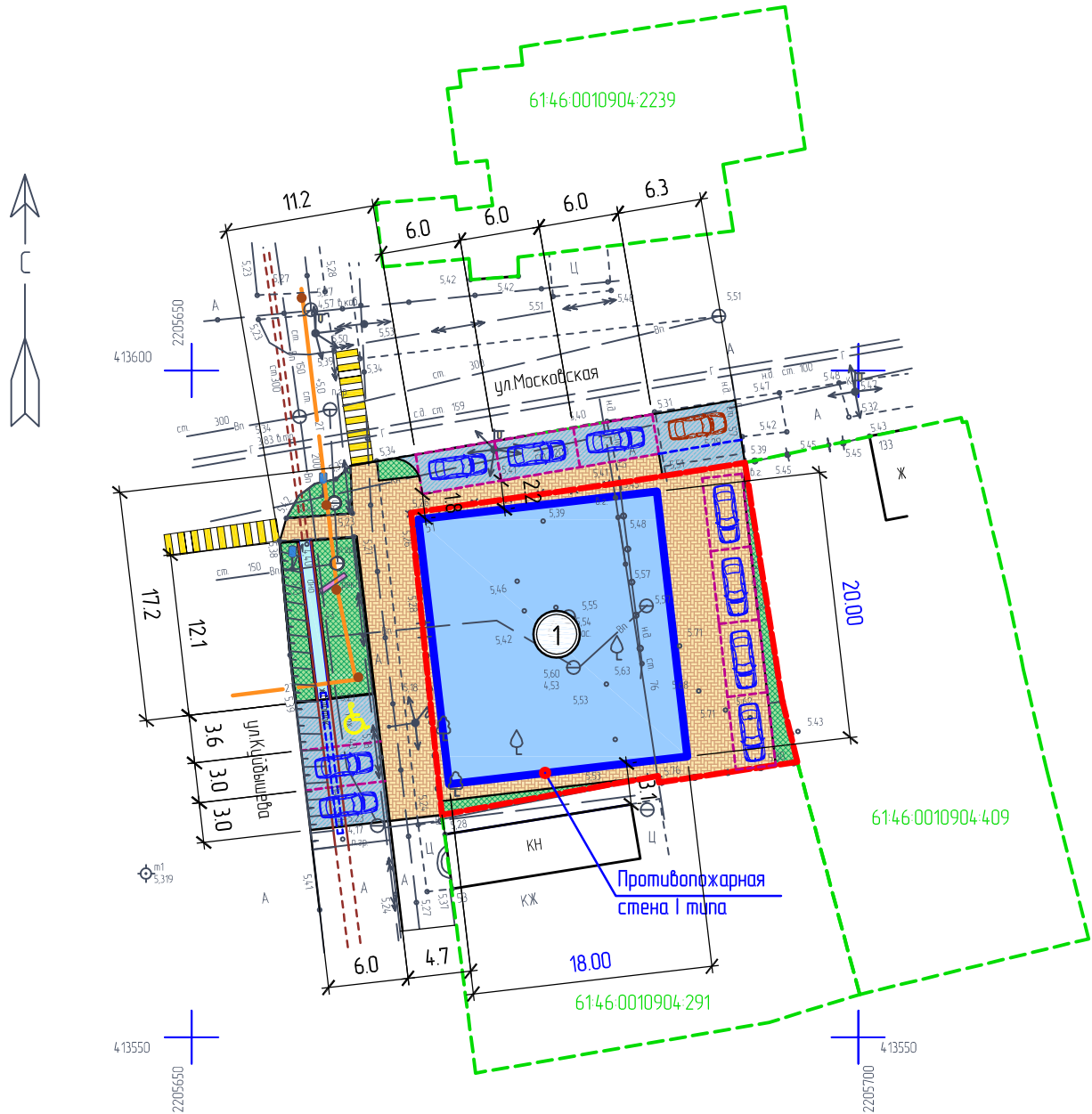
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (двухэтажное)	Проектируемый объект

Примечание

- Разбивочный план разработан на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в августе 2021 г., принятом в ИСОГД г.Батайск 03.08.2021г.
- Границы участка построены по координатам в соответствии с отчётом об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 19.07.2021 г. №99/2021/405954490.

							12-2021-ПЗУ
							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51 , расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2), имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на виды "бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банкобская и страховая деятельность"
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2021	Стадия	Лист
ГАП	Семеренко О.П.				09.2021	П	2
Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2021		
Проверил	Семеренко О.П.				09.2021		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск	

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения






- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51**
- Граница соседних земельных участков
- Порядковый номер строений
- Асфальтобетон
- Озеленение (газонная трава «Универсальный газон для города», разбивка клумб и пр.)
- Парковочное место с разметкой для МГН
- Место временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
- Парковочные места для временного пребывания автомобилей (на территории земельного участка – для сотрудников)
- Подъезд к участку (возможное место временного пребывания автомобиля посетителей)

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (двухэтажное)	Проектируемый объект

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в августе 2021 г., принятом в ИСОГД г.Батайск 03.08.2021г.
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с отчётом об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 19.07.2021 г. №99/2021/405954490.

						12-2021-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2), имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на виды "Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность"			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				09.2021		П	3	
ГАП	Семеренко О.П.				09.2021				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				09.2021				
Проверил	Семеренко О.П.				09.2021	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск	



Земельный участок 61:46:0010904:2670

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",
город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51

объекты индивидуального жилищного строительства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

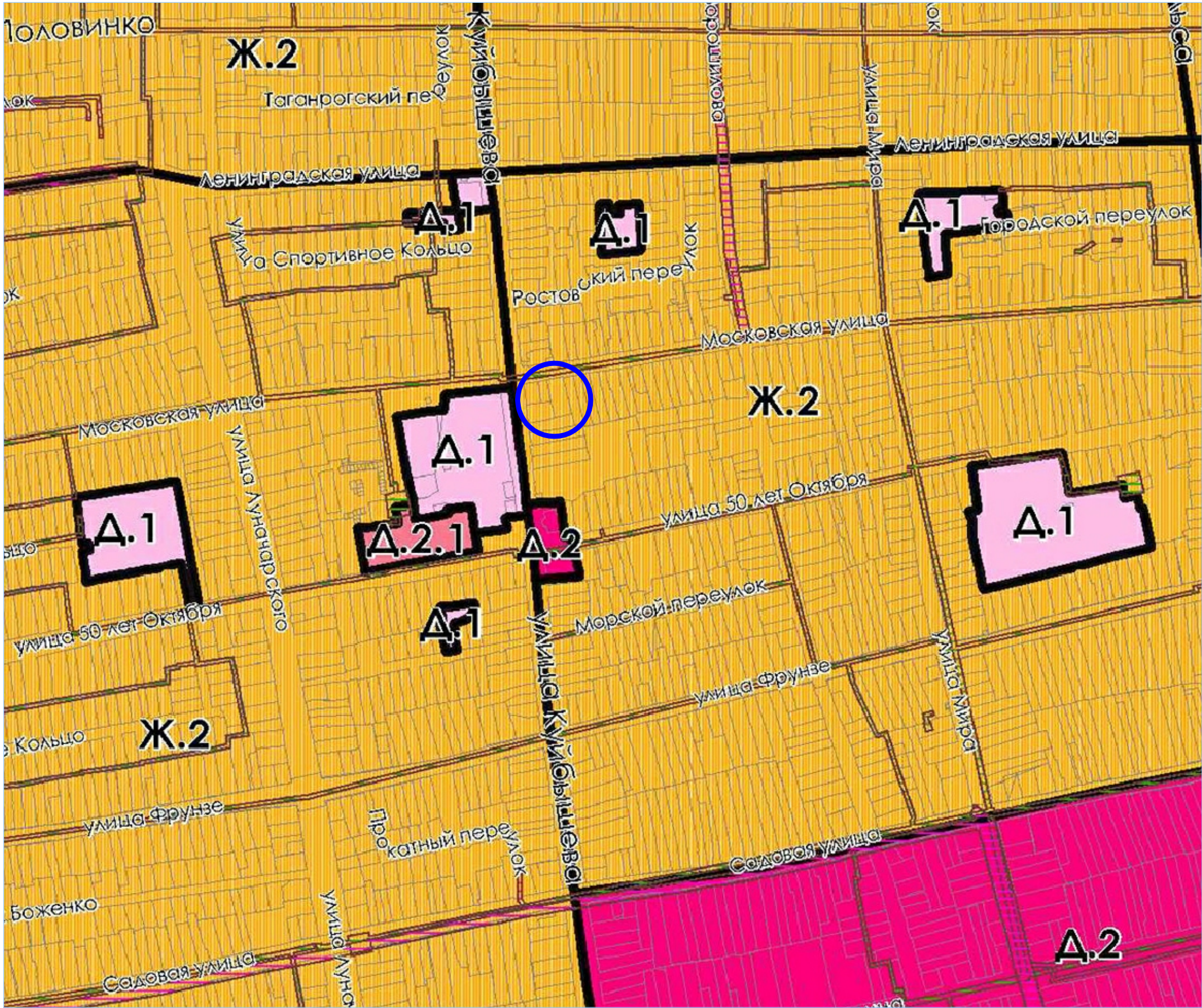


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0010904:2670
Кадастровый квартал:	61:46:0010904
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51
Площадь уточненная:	586 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
по документу:	объекты индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 469 418,44 руб.
дата определения:	02.06.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	02.06.2021
дата применения:	02.06.2021

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

[illegible]

Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ)



Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Куйбышева, земельный участок 51 находится в центральной части г.Батайска, 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

12-2021