



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-разрешённый вид использования  
"Магазины"

в дополнение к основному виду разрешённого использования  
"Для индивидуального жилищного строительства"

земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010303:1688,  
площадью 311 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б,

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

имеющего вид разрешённого использования  
"объекты индивидуального жилищного строительства"

заказчик – Еремеев Дмитрий Александрович

72-2021

2021

										3
		Содержание						Стр.		
		Пояснительная записка						4-6		
		Ситуационный план						7		
		Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)						8		
		Разбивочный план (М 1:500)						9		
		Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)						10		
		Фрагмент плана кадастрового квартала ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )						11		
		Фрагмент плана кадастрового квартала ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )						12		
		Фрагмент плана кадастрового квартала с объектами капитального строительства, стоящими на кадастровом учёте ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )						13		
		Ситуационный план ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )						14		
		Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории ( ПЗЗ )						15		
		Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)								

### 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый вид использования "Магазины" в дополнение к основному виду разрешённого использования "Для индивидуального жилищного строительства" земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010303:1688, площадью 311 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), имеющего вид разрешённого использования "объекты индивидуального жилищного строительства"






разработано для Еремеева Дмитрия Александровича на основании:

- Договора 72–2021;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. 08.2021г., принятый в ИСОГД г. Батайска 12.08.2021 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок 61:46:0010303:1688) от 25.08.2021 г. № КУВИ–002/2021–111202267;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок 61:46:0010303:1690) от 25.08.2021 г. № КУВИ–002/2021–111202625;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок 61:46:0010303:1689) от 25.08.2021 г. № КУВИ–002/2021–111202020;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок 61:46:0010303:1628) от 25.08.2021 г. № КУВИ–002/2021–111202631;
- Выписка от 30.11.2020 г. из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилой дом, площадью 95,8 кв.м; кадастровый номер 61:46:0010303:1704);
- Технический паспорт на жилой дом от 24.09.2018 г., выполненный МП “БТИ” города Батайска.

## 2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б находится в западной 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. №	Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б находится в западной 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 .											
Подпись и дата							72-2021-ПЗ					
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
										П	1	3
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			08.2021				 Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
	ГАП		Каланчина Т.Е.			08.2021						
	Разработал		Каланчина Т.Е.			08.2021						
	Проверил		Семеренко О.П.			08.2021						

Площадь земельного участка составляет 311 кв. м.

Земельный участок ограничен:

- с юго-запада и северо-запада:

- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010303:1628;

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Саратовская, 10А ;

разрешённое использование: для эксплуатации жилого дома;

с юго-востока:

- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010303:1689;

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",

город Батайск, ул. Саратовская, 12;

разрешенное использование: объекты индивидуального жилищного строительства.

- земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010303:1690;

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",

город Батайск, ул Саратовская, 12 А;

разрешенное использование: объекты индивидуального жилищного строительства.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б условно разрешённый вид использования "магазины" в дополнение

к основному виду разрешённого использования "индивидуальное жилищное строительство", согласно территориальной зоны Ж.2.

На земельном участке предполагается запроектировать одноэтажное общественное здание (магазин), габаритными размерами 4,0 х 6,0 (м). Площадь застройки проектируемого объекта составляет 24 кв.м. Площадь застройки существующего жилого дома, согласно данным технического паспорта – 114,4 кв.м. Проектируемый процент застройки земельного участка составляет 44,5%.

Формат А/А

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
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Основные виды разрешённого использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)	
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур

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 разрешённого использования земельного участка:

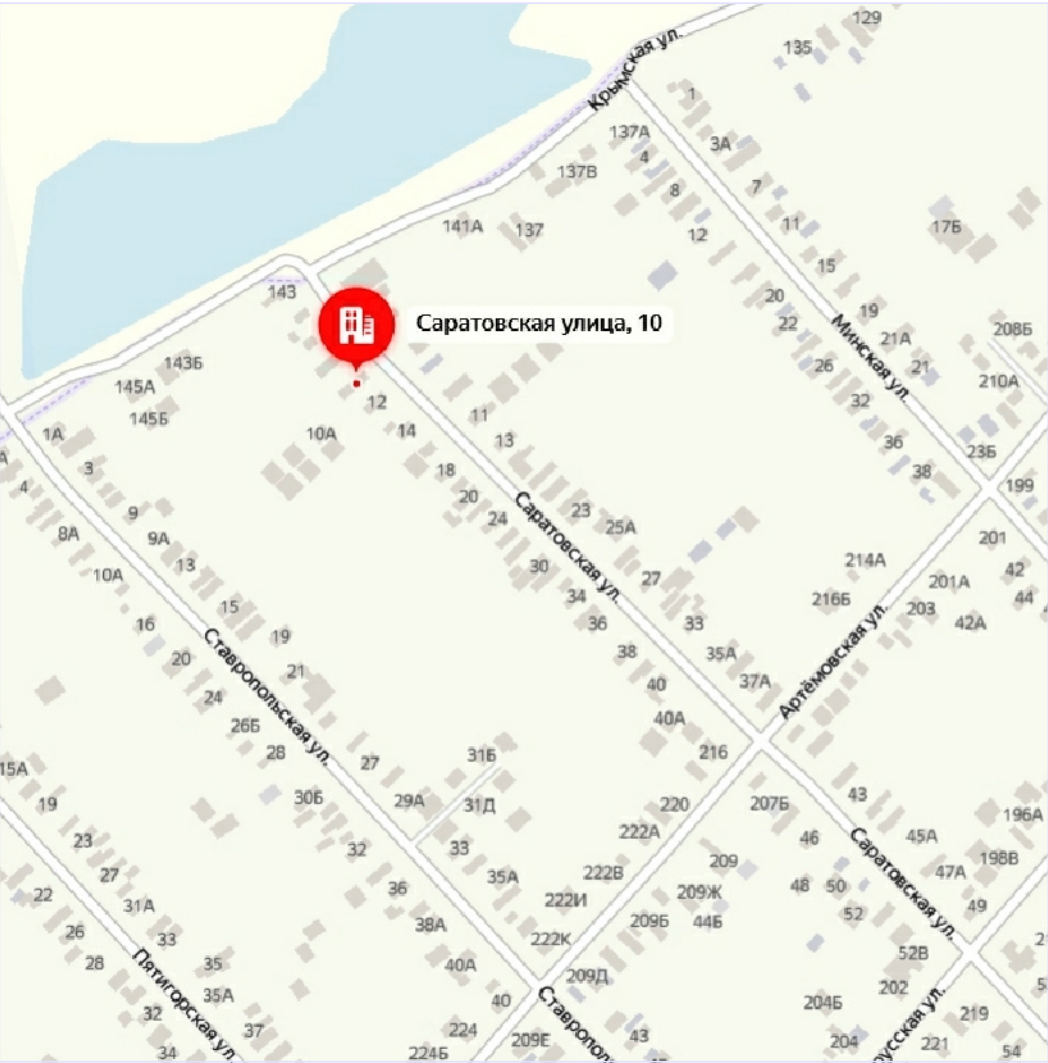
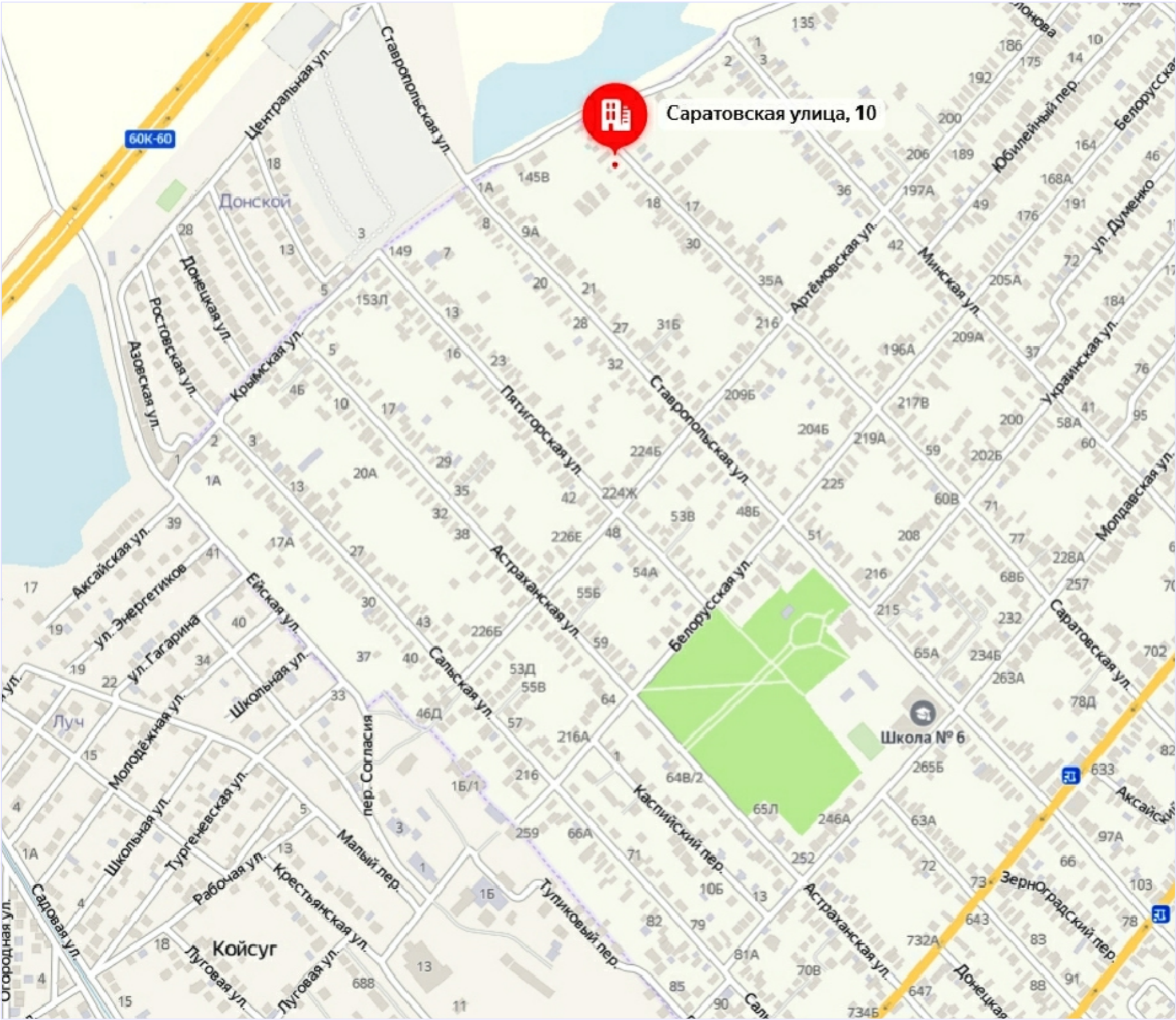
- **магазины** – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- **для индивидуального жилищного строительства** – 1 машино-место на земельный участок.

По расчёту для магазина требуется 1 машино-место.






Проектным предложением предлагается разместить **одно парковочное машино-место** с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории; на земельном участке – **одно парковочное место** для собственника земельного участка.

Подъезд с твёрдым покрытием к зданию обеспечить с улицы Саратовская.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				
55-2021-ПЗ							Лист	
							3	

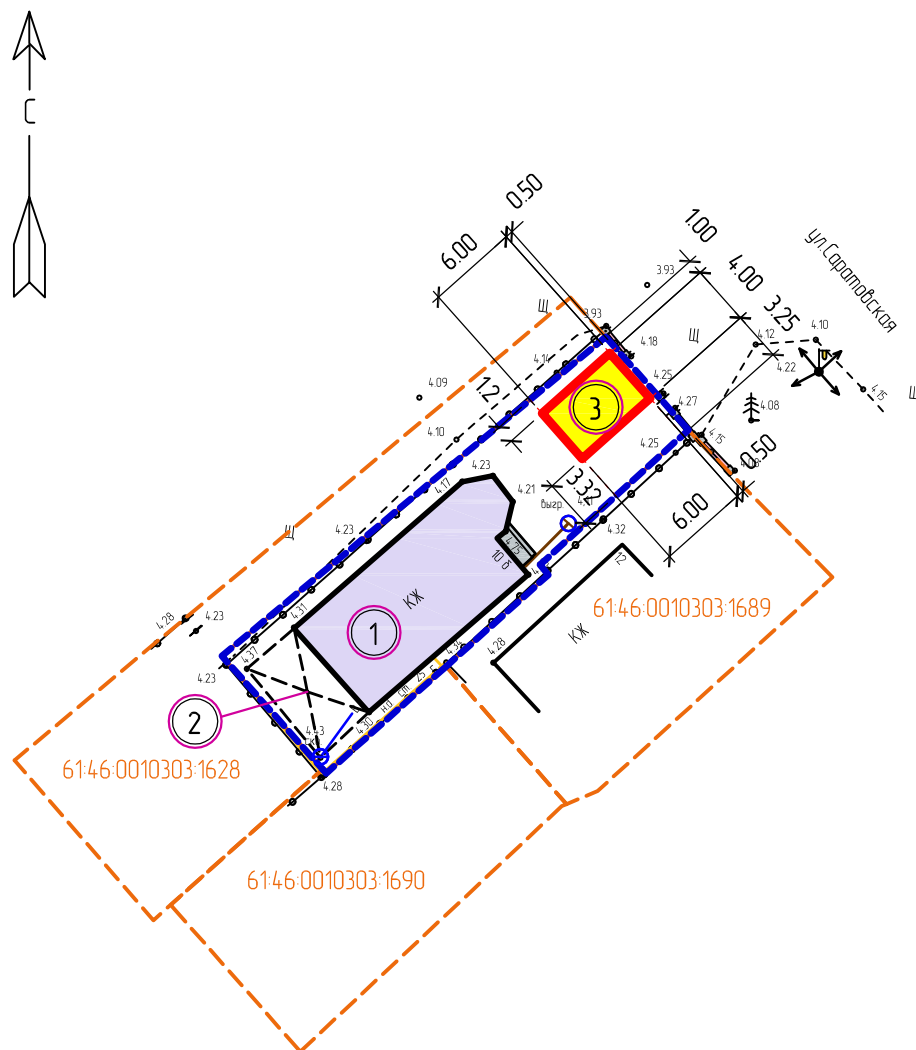


Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

							72-2021				
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования "Магазины" в дополнение к основному виду разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" земельного участка с кадастровым номером 6146-0010303-1688, площадью 311 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов		
Начальник ОП	Семеренко О.П.				08.2021	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	П	1	4		
ГАП	Каланчина Т.Е.				08.2021						
Выполнил	Каланчина Т.Е.				08.2021						
Проверил	Семеренко О.П.				08.2021						
						Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск			



Разбивочный план (М 1:500)



### Условные обозначения

Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б

— Граница соседних земельных участков






1 — Порядковый номер строений

Примечание

1. Разбивочный план разработан на топографическом плане земельного участка (М 1:500), выполненном ИП Метелица В.А. 08.08.2021г., принятом в ИСОГД г. Батайска 12.08.2021 г.
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок 61:46:0010303:1688) от 25.08.2021 г. № КУВИ-002/2021-111202267.

## Експликація збудов і споруджень

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом (одноэтажный)	Существующий
2	Навес	Существующий
3	Магазин	Проектируемый

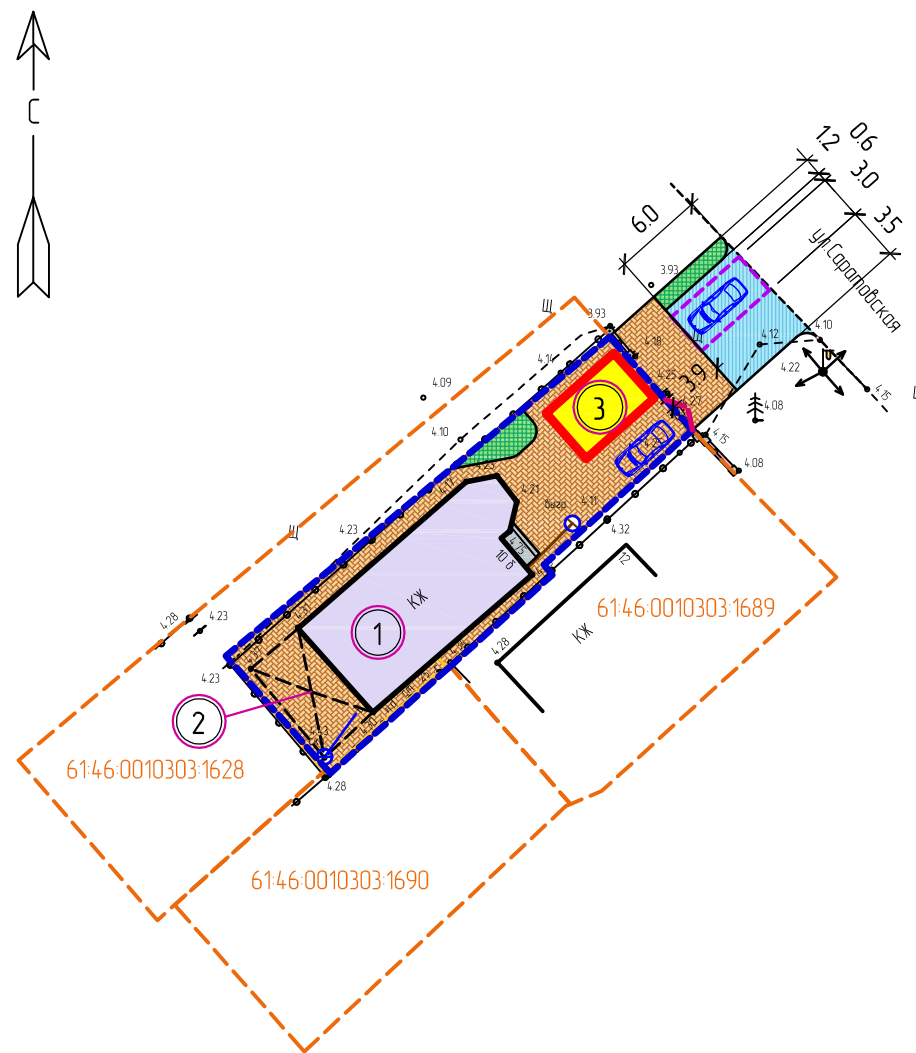
									72-2021
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования "Магазины" в дополнение к основному виду разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" земельного участка с кадастровым номером 6146-0010303-1688, площадью 311 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малозэтажными жилыми домами (Ж.2), имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.		08.2021	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка		Стадия	Лист	Листов	
ГАП	Каланчина Т.Е.		08.2021			П	3		
Выполнил	Каланчина Т.Е.		08.2021						
Проверил	Семеренко О.П.		08.2021	Разбивочный план (М 1:500)			Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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, ул. Саратовская, 10Б |
|    | — Граница соседних земельных участков  |
|    | — Порядковый номер строений  |
|    | — Проектируемый объект   |
|   | — Тротуарная плитка  |
|  | — Асфальтобетон  |
|  | — Озеленение   |
|  | — Место временного пребывания автомобиля<br>(на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории)                             |

Примечание

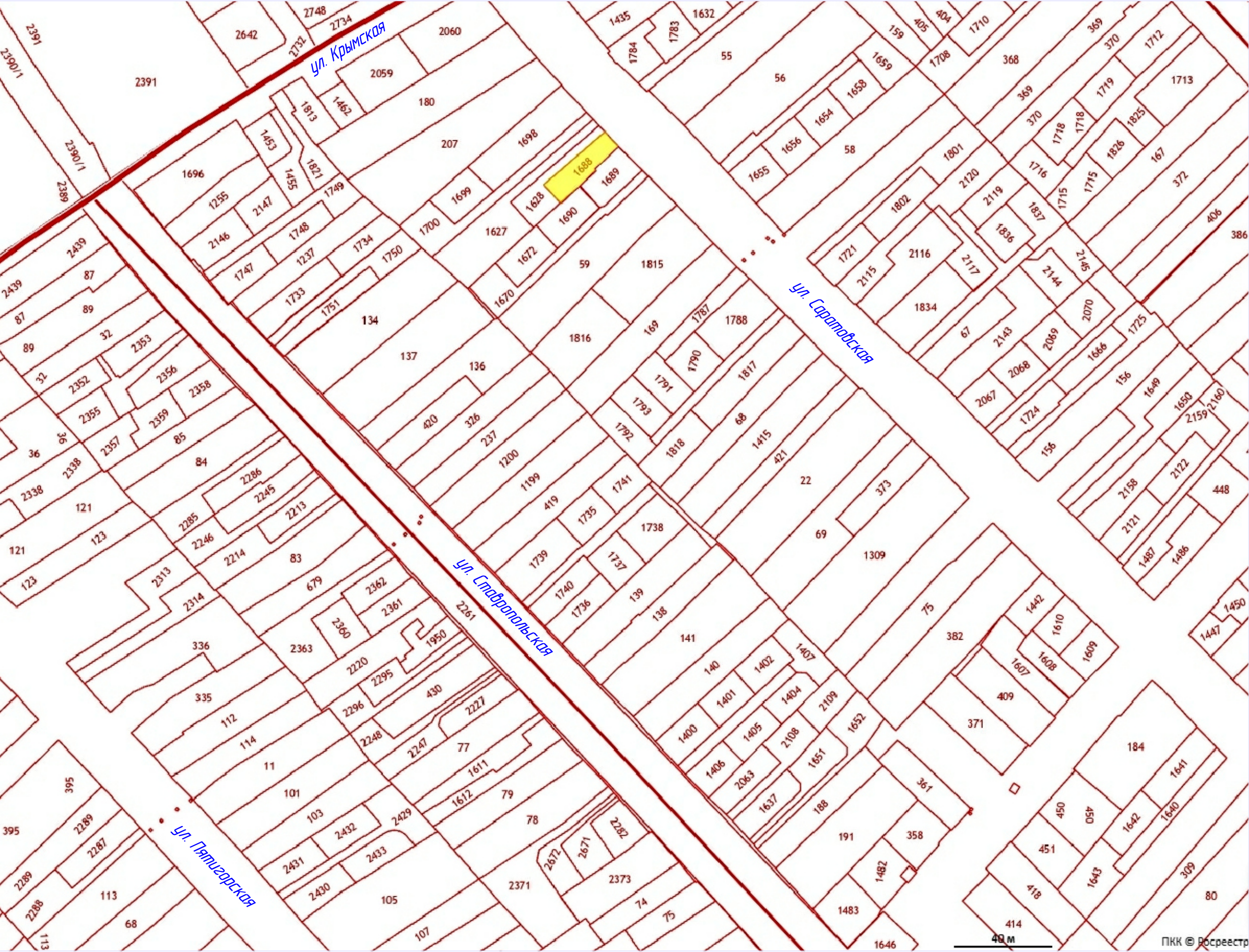
1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане земельного участка (М 1:500), выполненном ИП Метелица В.А. 08.2021г., принятом в ИСОГД г. Батайска 12.08.2021 г.
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок 61:46:0010303:1688) от 25.08.2021 г. № КУВИ-002/2021-111202267.

## Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом (одноэтажный)	Существующий
2	Навес	Существующий
3	Магазин	Проектируемый

						72-2021		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования "Магазины" в дополнение к основному виду разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" земельного участка с кадастровым номером 6146-0010303-1688, площадью 311 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства"		
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.		08.2021			П	4	
ГАП	Каланчина Т.Е.		08.2021					
Выполнил	Каланчина Т.Е.		08.2021					
Проверил	Семеренко О.П.		08.2021			 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
						Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		

Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

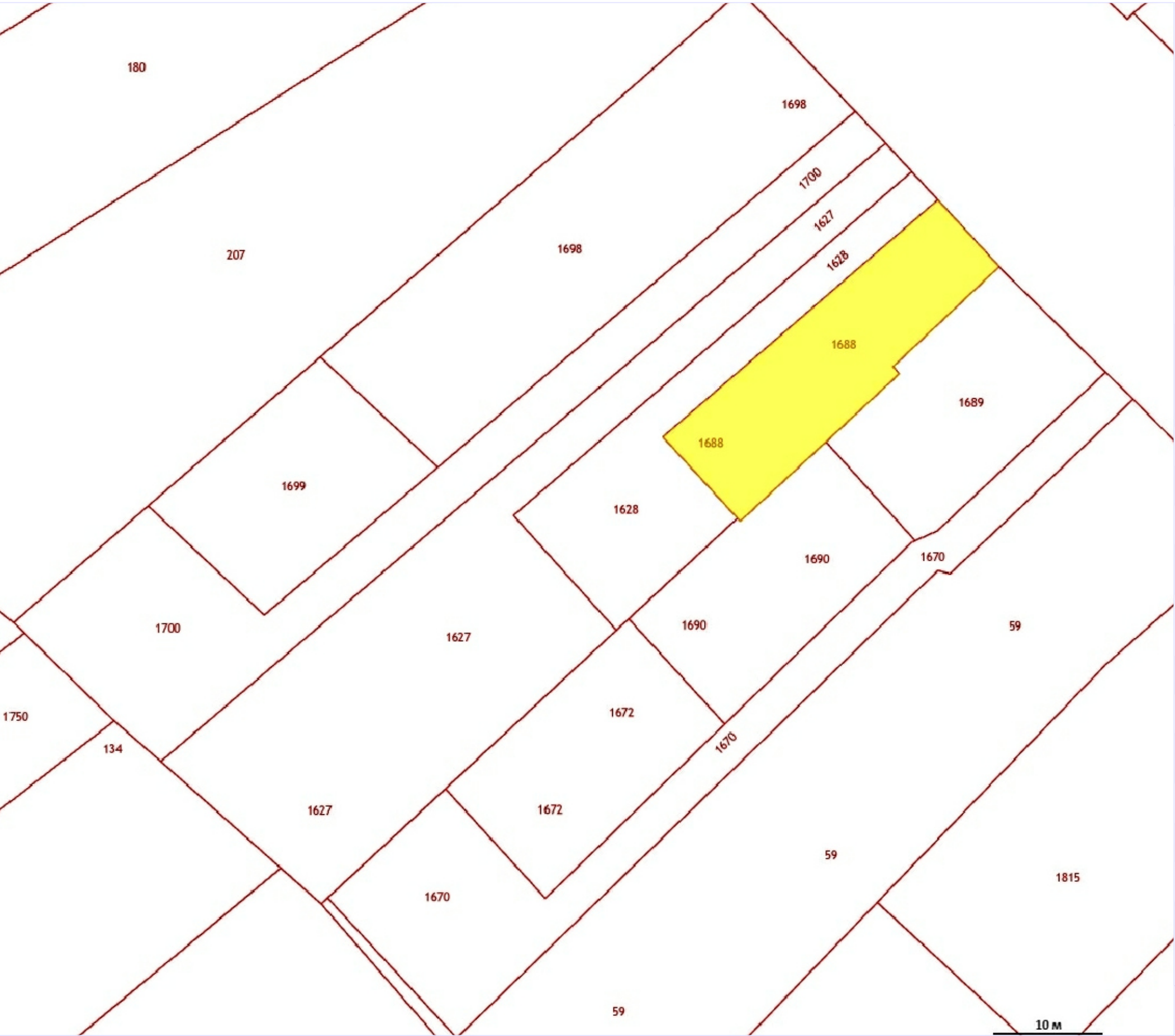


Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	Подп.	Дата

72-2021

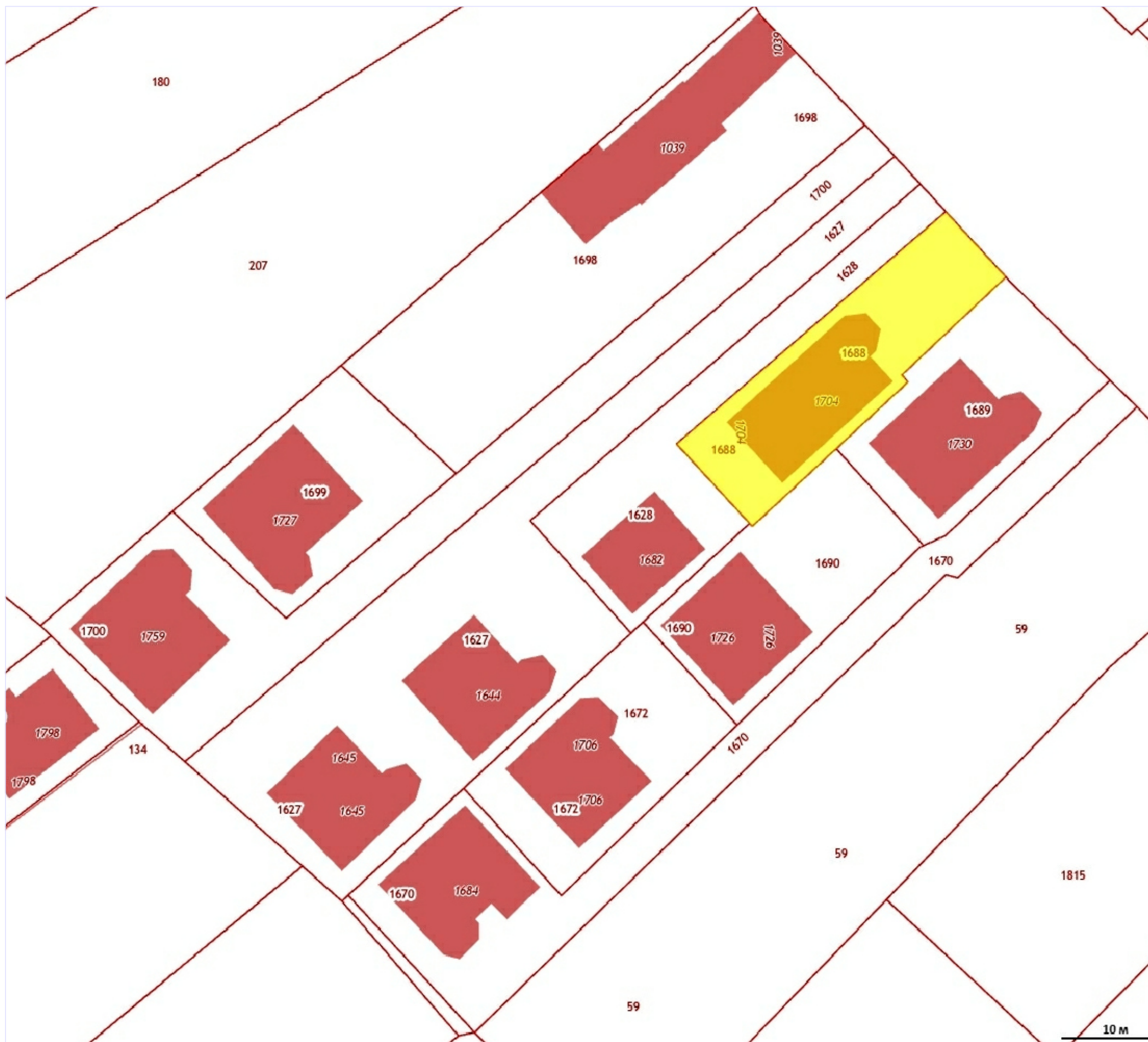
Лист
1



Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	61:46:0010303:1688	
Кадастровый квартал:	61:46:0010303	
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область,городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б	
Площадь уточненная:	311 кв. м	
Статус:	Учтенный	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки	
по документу:	объекты индивидуального жилищного строительства	
Форма собственности:	Частная собственность	
Дата внесения в ЕГРН:	18.12.2018	
дата внесения изменений:	30.10.2020	
Кадастровая стоимость:	615 042,93 руб.	
дата определения:	18.12.2018	
дата утверждения:	-	
дата внесения сведений:	18.12.2018	
дата применения:	18.12.2018	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	



### Здание 61:46:0010303:1704

Ростовская область, г. Батайск, ул. Саратовская, д. 105

жилой дом

[План ОКС →](#) [План КК →](#)

#### Информация

#### Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	61:46:0010303:1704
Кадастровый квартал:	61:46:0010303
Адрес:	Ростовская область, г. Батайск, ул. Саратовская, д. 105
Наименование:	жилой дом
Назначение:	Жилой дом
Площадь общая:	95,8 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	29.10.2020
Кадастровая стоимость:	2 686 598,91 руб.
дата определения:	05.03.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.03.2019
дата применения:	05.03.2019
Основные характеристики:	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	Подп.	Дата

72-2021

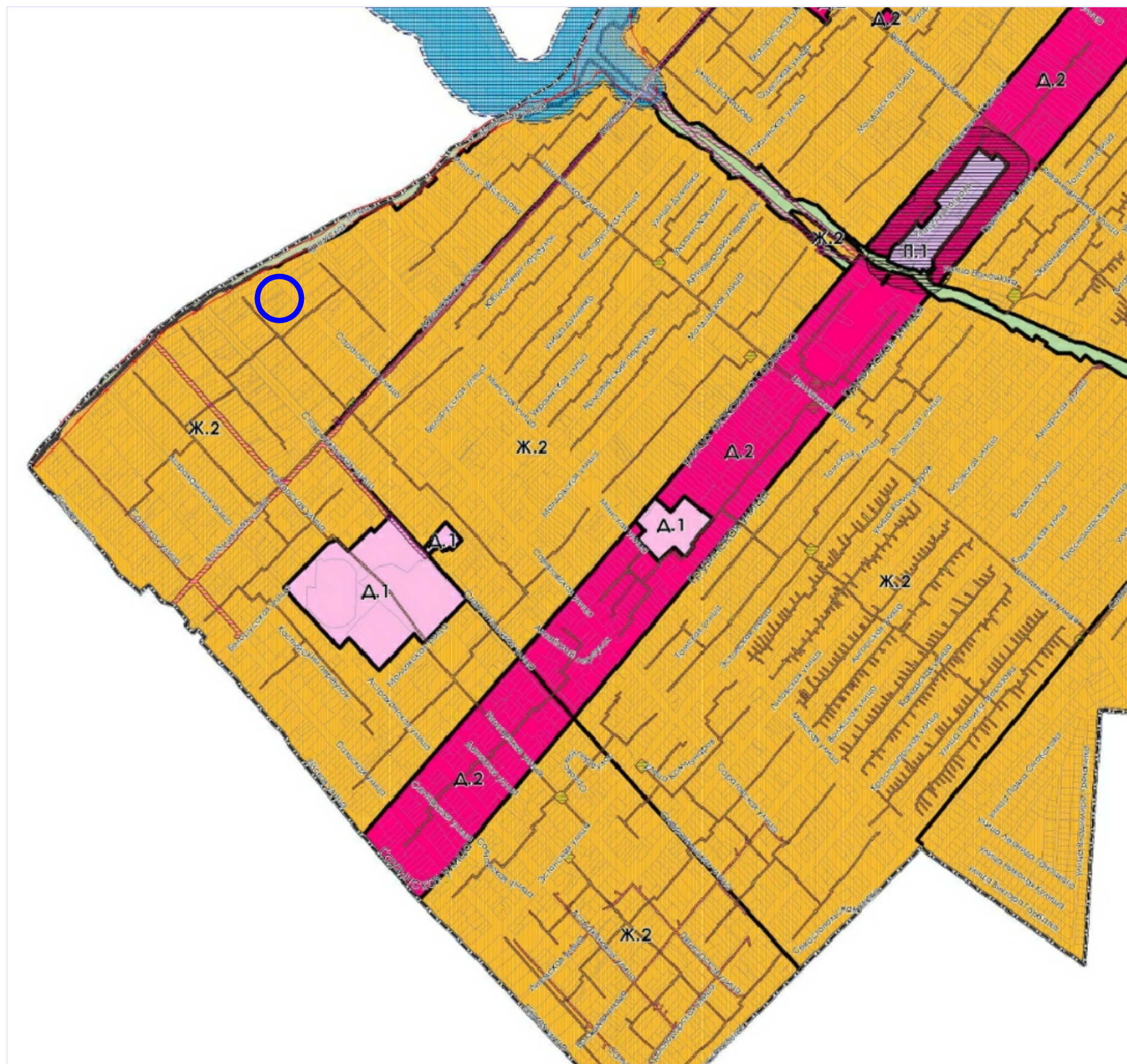
Лист  
3



Земельный участок по адресу: Российская  
Федерация, Ростовская область, городской  
округ "Город Батайск", город Батайск,  
ул. Саратовская, 105

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата



Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Саратовская, 10Б](#) находится в западной 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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	72-2021	Лист
						5