



Муниципальное предприятие
"Архитектурно – планировочное бюро"
г. Батайск

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbp@yandex.ru
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров,
в части размещения машино-мест
на земельном участке.
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Нефтегорская, 26-а




Муниципальное предприятие
"Архитектурно – планировочное бюро"
г. Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbprouekt@yandex.ru
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров,
в части размещения машино-мест
на земельном участке.
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Нефтегорская, 26-а

14/2023 – ПП

Директор МП АПБ	_____	А. М. Шепелев
Начальник ОП	_____ 	О. П. Семеренко
Заказчик	_____	У. М. Багдасарян

2023 г.

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

Пояснительная записка

1). Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части размещения машино-мест на земельном участке, по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Нефтегорская, 26-аГ разработана на основании:

- Договора 14/2023г., от 15.02.2023г.
- Задания заказчика

2). Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:

- Выписка из ЕГРН о праве собственности на земельный участок;
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Псарев А.В.

3). Согласно правил землепользования и застройки г.Батайска земельный участок расположен в зоне П.1/1, зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности (П.1/1, П.1/2).

Зона П.1/1; П.1/2 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

4). Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Нефтегорская, 26-а, расположен в южной части города, в квартале сложившейся застройки.

- Площадь земельного участка составляет 3003 кв.м.
- Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012802:371
- Вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание.



На земельном участке расположены два 2-х этажных здания гостиниц, начинается строительство бытового корпуса.

Земельный участок ограничен

с севера и востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0000000:53, адрес: Ростовская область, г. Батайск, шос. Сальское, 1; разрешенное использование – для эксплуатации производственной базы и АЗС;

с юга – улица Нефтегорская;

с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012802:410, адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Нефтегорская, 26-б; разрешенное использование – промышленные объекты.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							
							14-2023 – ПП		
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	
			Начальник ОП		Семеренко О.П.			03.2023г.	Пояснительная записка
			Разработал		Семеренко О.П.			03.2023г.	
									Стадия ПП Лист 1 Листов
									Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска

Проектное предложение разработано с целью отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части размещения машино-мест на земельном участке.

На земельном участке предполагается строительство еще двух зданий:

- административного (двухэтажное), с габаритными размерами 14,86х28,88 м.

Общая площадь здания (примерно) – 392,0 кв.м.;

- гостиничный корпус (двухэтажный) на 10 номеров, с габаритными размерами 9,02х22,31м.

Общая площадь здания (примерно) – 350 кв.м.

Предусмотреть благоустройство земельного участка и прилегающей к нему территории:

- посев газонов (из многолетней травы), на территории земельного участка;
- тротуары для пешеходов выполнить из цветной тротуарной плитки;
- выполнить систему организованного водоотвода территории земельного участка, отвод поверхностных вод с участка осуществлять в соответствии с СП 32.13330 и СП 42.13330.2011.

Расчет количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка (в соответствии с ПЗЗ Муниципального образования "Город Батайск" от 16.12.2020г. № 91, изменения от 27.07.2022г. № 225).

код 4.7 Гостиничное обслуживание 15 машино-место на 100 гостиничных мест.

В трех гостиничных корпусах, расположенных на земельном участке, (2 существующих; 1 проектируемый) 34 гостиничных номера.

По расчету необходимо – 11 машино/мест.

На участке также расположено административное здание.

код 4.1 Деловое управление 1 машино-место на 60 кв. м.



$S_{общая\ здания} = 392:60 = 7\text{ машино/мест}$

ИТОГО: 18 машино-мест

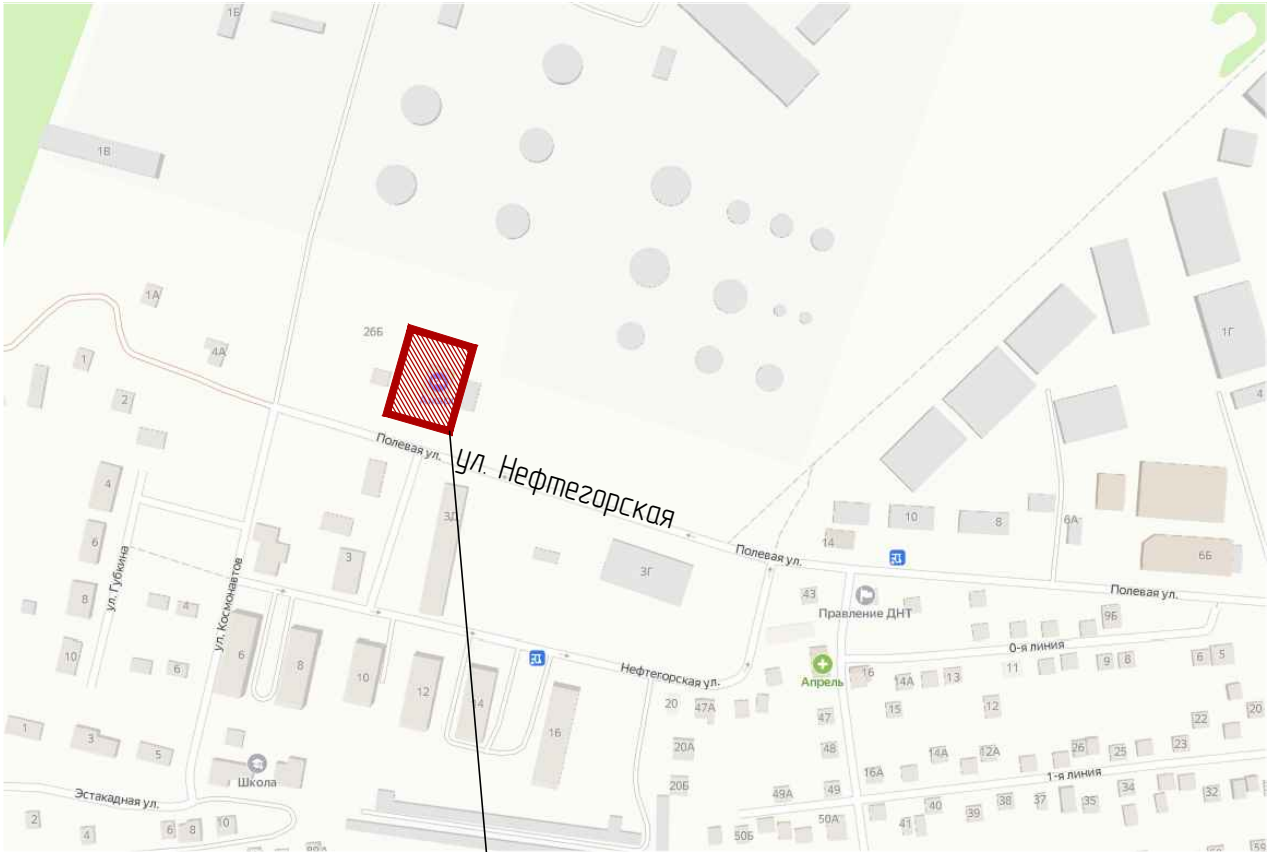
Проектом предполагается размещение 20 машино-мест.

Из которых 6 машино-мест на земельном участке;

и 14 машино-мест предполагается разместить на прилегающем земельном участке из состава земель в муниципальной собственности.

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата						14-2023 – ПП			
								Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата		ПП	2	
		Начальник ОП	Семеренко О.П.		03.2023г.				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
		Разработал	Семеренко О.П.		03.2023г.						

Ситуационный план



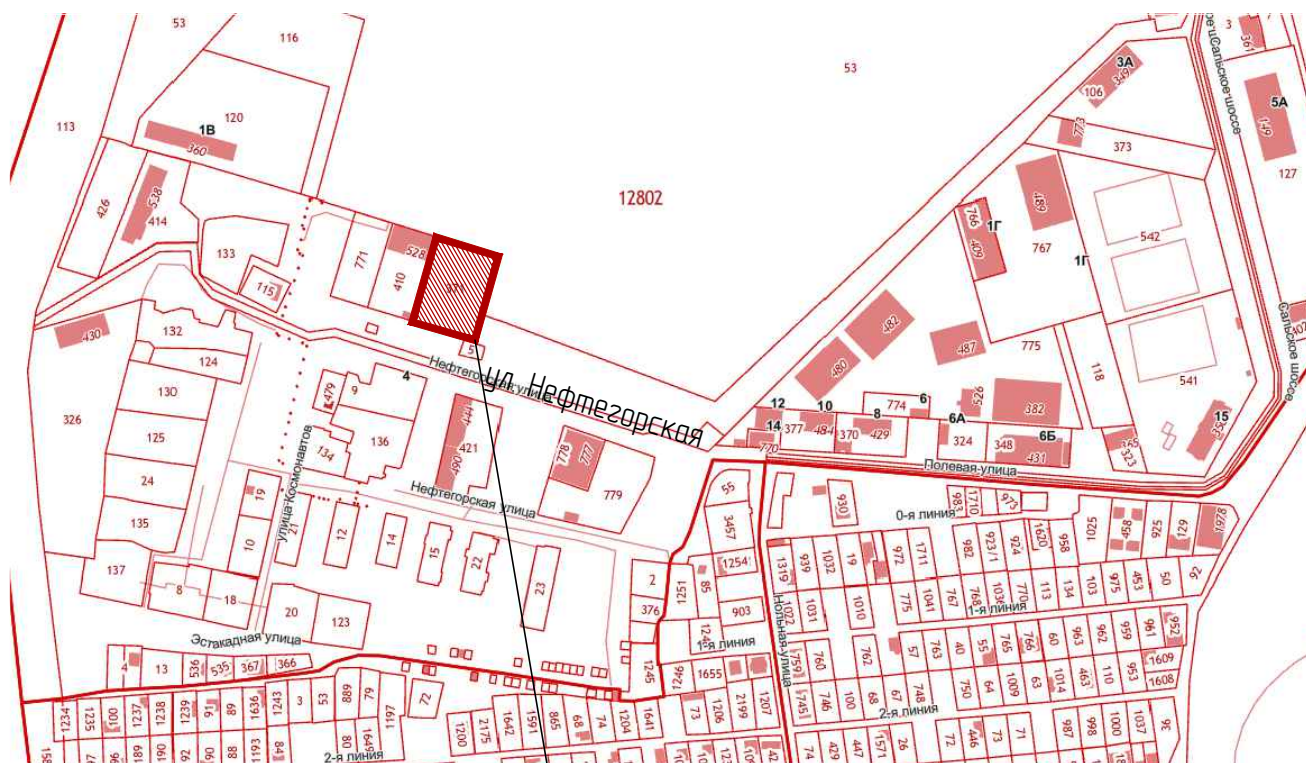
Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл, г. Батайск,
ул. Нефтегорская, 26-а

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
					03.2023г

14-2023 - ПП

Фрагмент плана кадастрового квартала
(Источник – <http://map.61.kadastr.ru/PortalOnline/>)



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Нефтегорская, 26-а

Кадастровый номер – 61:46:0012802:371

Площадь земельного участка – 3003 кв.м

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №
Изм.	Кол.из.	Лист
докум.	Подпись	Дата

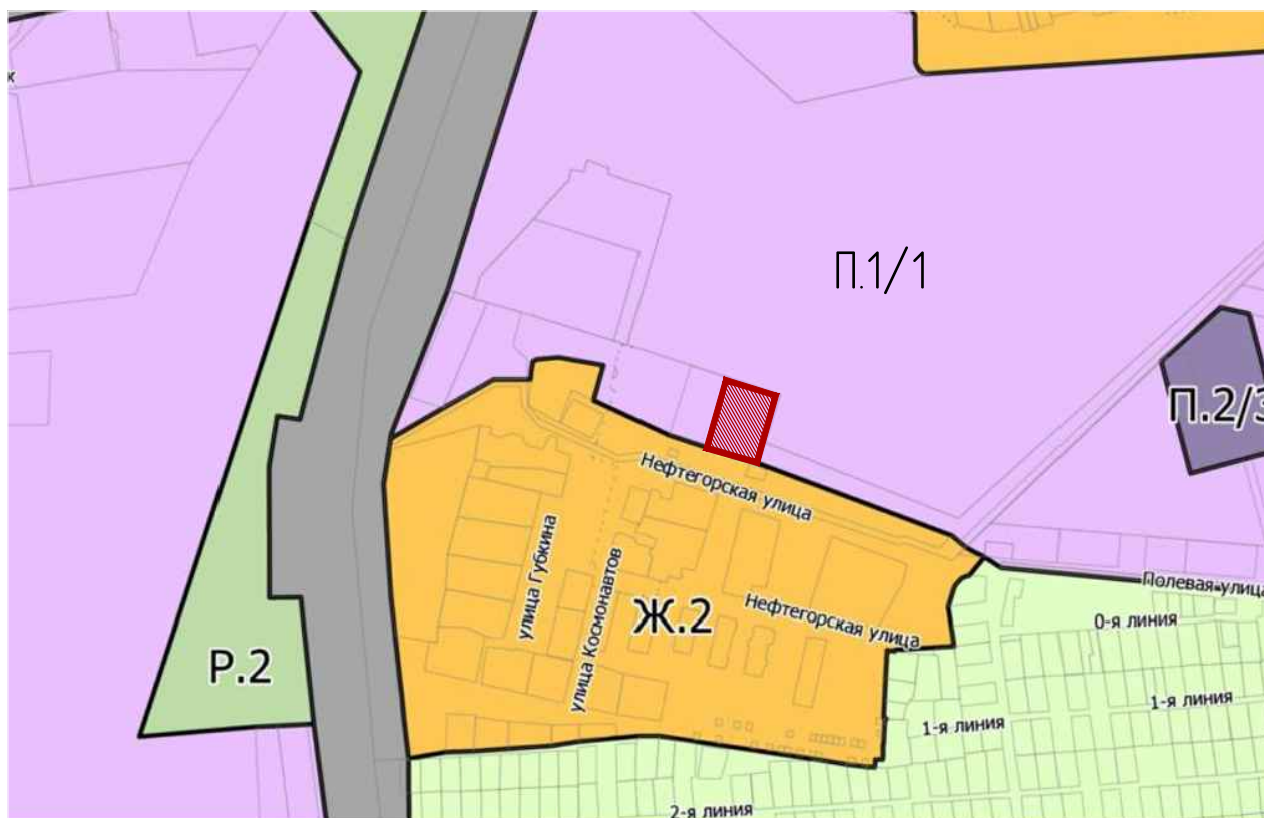
14-2023 – ПП

Лист

4


Формат А4

Фрагмент ПЗЗ г.Батайска



Согласно правил землепользования и застройки г.Батайска земельный участок расположен в зоне П.1/1; П.1/2 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности.

Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.




Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
									5
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
					03.2023г				
						14-2023 – ПП			



Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	406875.80	2207035.75
2	406887.04	2207039.18
3	406892.79	2207040.94
4	406894.70	2207041.52
5	406879.92	2207086.88
6	406835.86	2207073.43
7	406830.59	2207071.82
8	406819.93	2207068.58
9	406824.33	2207054.62
10	406834.26	2207023.08
11	406863.22	2207031.92
12	406875.80	2207035.75

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Гостиница (2-х этажное здание)	Существующее
2	Гостиница (2-х этажное здание)	Существующее
3	Бытовой корпус	Строящийся
4	Административный корпус	Проектируемый
5	Гостиница (2-х этажное здание)	Проектируемое

						14-2023 – ПП			
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров в части размещения машино-мест на земельном участке, по адресу:			
						Ростовская обл., г. Батайск, ул. Нефтегорская, 26-а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров в части размещения машино-мест на земельном участке	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			03.2023г.		ПП	6	
Архитектор		Семеренко О.П.			03.2023г.				
						Разбивочный план	 Муниципальное предприятие Архитектурно-Планировочное Бюро г. Батайска		

Условные обозначения





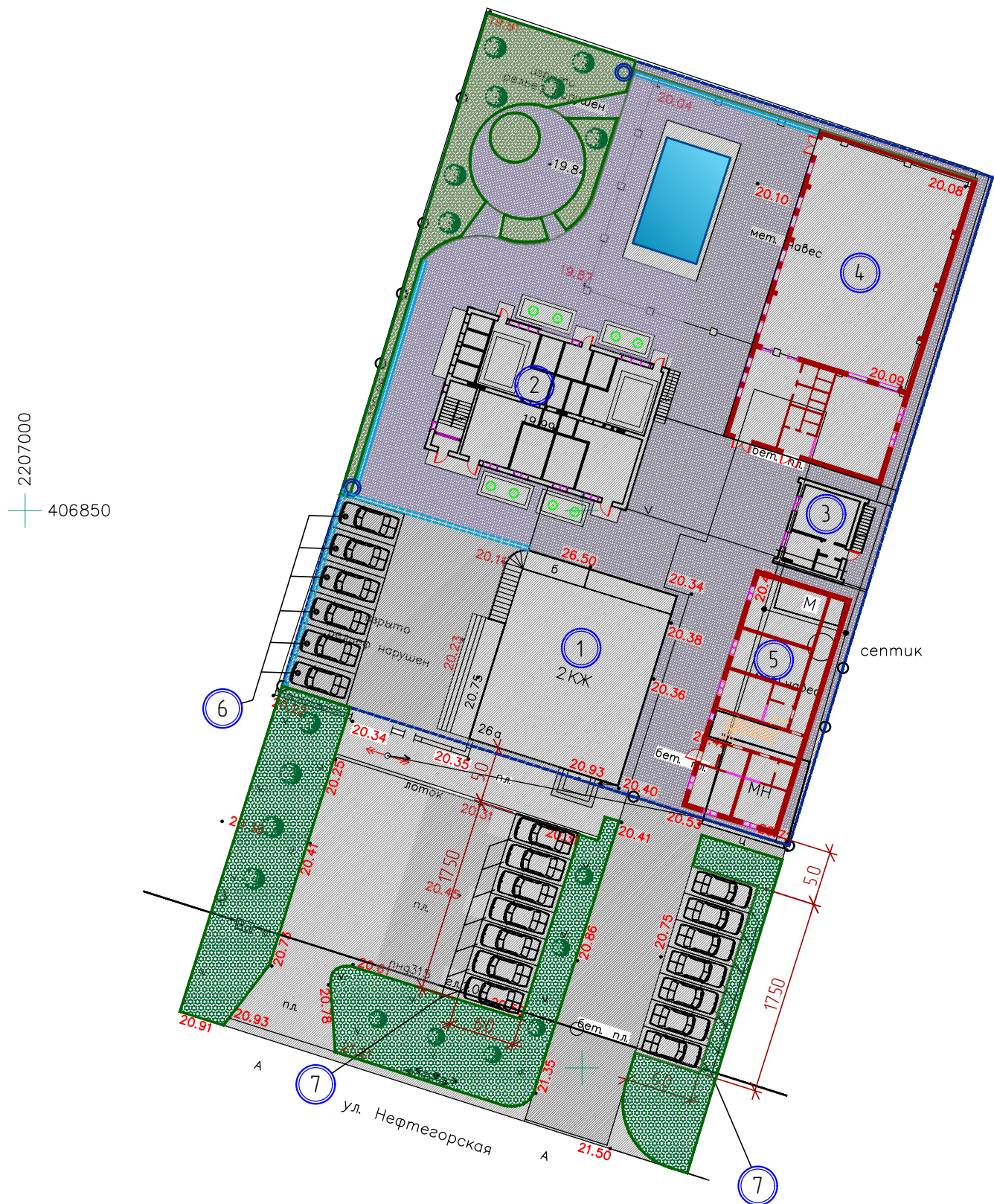
- | | | |
|---|---|---|
|  | — | Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Нефтегорская, 26-а. |
|  | — | Порядковый номер строений и сооружений |
|  | — | Характерные точки границ земельного участка |
|  | — | Демонтаж существующих строений, сооружений |

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)






Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Нефтегорская, 26-а.
- ① — Порядковый номер строений и сооружений
- — Асфальтобетонное покрытие (автопарковки) – тип I
- — Бетонная плитка (площадки, тротуары) – тип II
- — Озеленение (клумбы, газоны)
- — Автопарковочные места
- — Мобильные пластиковые евроконтейнеры

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п		Наименование				Примечание		
1		Гостиница (2-х этажное здание)				Существующее		
2		Гостиница (2-х этажное здание)				Существующее		
3		Бытовой корпус				Строящийся		
4		Административный корпус				Проектируемый		
5		Гостиница (2-х этажное здание)				Проектируемое		
6		Парковочные места (6 машино/мест)				Существующие		
7		Парковочные места (14 м/м)				Проектируемые		

						14-2023 – ПП			
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров в части размещения машино-мест на земельном участке, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Нефтегорская, 26-а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров в части размещения машино-мест на земельном участке	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			03.2023г.		ПП	7	
Архитектор		Семеренко О.П.			03.2023г.				
						Схема планировочной организации земельного участка			
						 Муниципальное предприятие Архитектурно Планировочное Бюро г. Батайска			

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном ИП Псарев А.В. 05.2022г.
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160721790

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