



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 отклонения от предельных параметров
размещения машино-мест за пределами земельного участка

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:1049,
площадью 400 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
город Батайск, ул. Ключевая, 12,



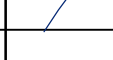

расположенного в территориальной
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

заказчик – Мукадзе Леван Малхазевич

36-2022

2023

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-5
	Ситуационный план	6
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	7
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	8
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	9
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	10

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №				
							36-2022
	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023	
	Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2023	
	Проверил	Семеренко О.П.				01.2023	
Содержание							
<div><div>Муниципальное предприятие АПБ ТОООО</div>Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div>							
Стадия		Лист		Листов			
П		1		1			

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:1049, площадью 400 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Микадзе Левана Малхазевича на основании:

- Договора 36-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный МП "АПБ" г.Батайска в марте 2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.04.2022 № КУВИ-001/2022-48753512.

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12 находится в южной части г.Батайска. 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.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012401:1049.

Площадь земельного участка составляет 400 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка – "Магазины".

Земельный участок ограничен:

- с севера, северо-востока – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией;
- с юга, юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012401:1048; по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 14; разрешённое использование: строительство кафе-закусочной;

		разрешенное использование: строительство кафе-закусочной;					
Взам инв. №							
Подпись и дата							
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
Инв. № подл.		Начальник ОП	Семеренко О.П.			01.2023	Пояснительная записка Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска
		Разработал	Каланчина Д.Н.			01.2023	
		Проверил	Семеренко О.П.			01.2023	
		36-2022-ПЗ					

– с востока, юго-востока – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией;

– с запада, юго-запада – муниципальной территорией.

3). Земельный участок частично застроен. На земельном участке расположены следующие строения:

– одноэтажное общественное здание (кафе-закусочная), кад.номер 61:46:0012401:913;

– металлические нежилые строения.

Все расположенные на земельном участке строения и сооружения подлежат демонтажу.

На земельном участке предлагается запроектировать одноэтажное общественное здание (МАГАЗИН) с габаритными размерами 18,00 x 20,00 м. Проектируемая площадь застройки – 360 кв.м.

5). 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.

Расчёт машино-мест (предварительный) для магазина:

Общая площадь здания (предварительно) составляет 328 кв.м.

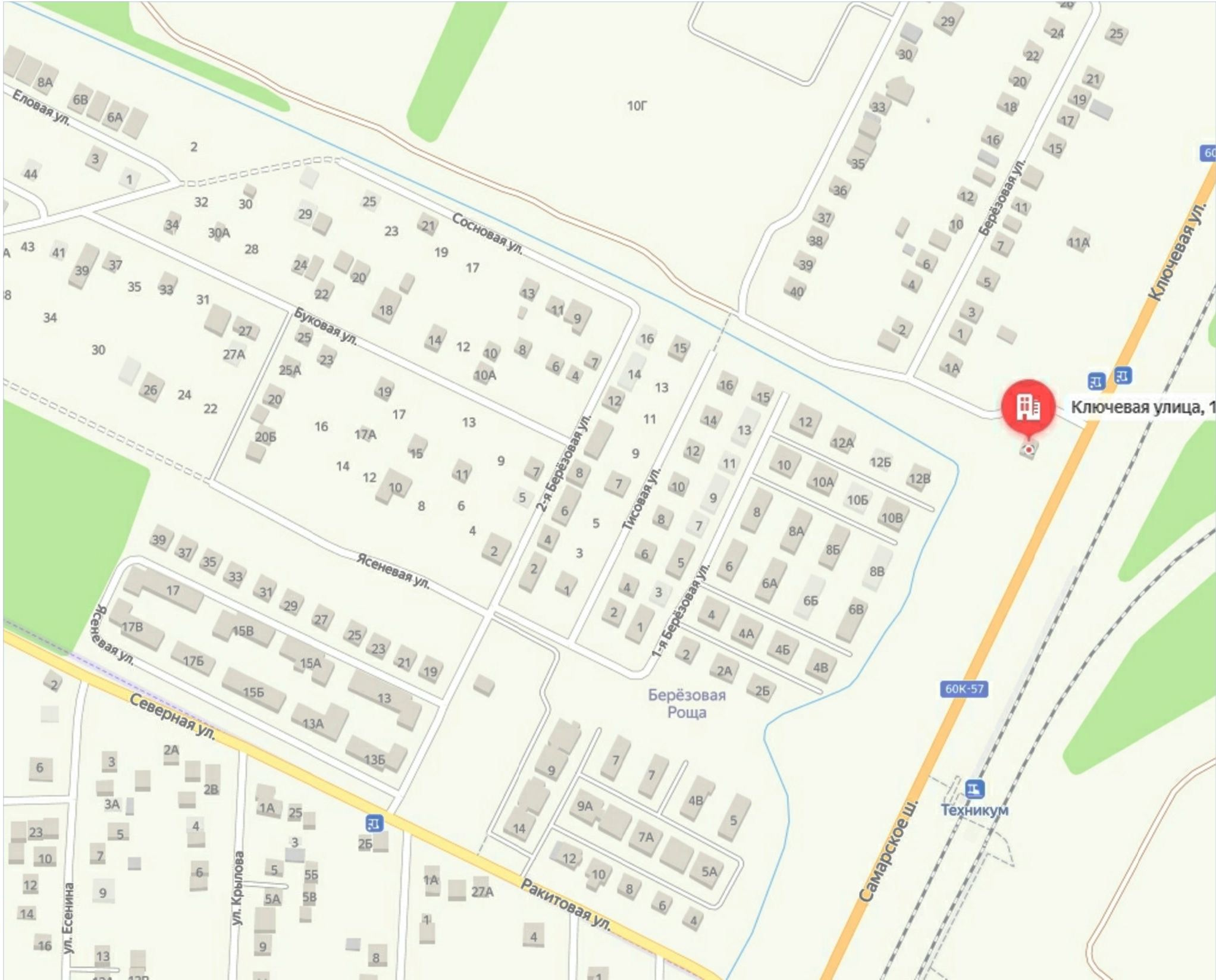
$328 : 45 = 7,28$, принимаем 7 машино-мест.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Проектным предложением предлагается разместить 7 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории (в том числе 1 машино-место для МГН).

Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
Условно разрешенные виды использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены

Взаминв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							
								36-2022-ПЗ	Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата					



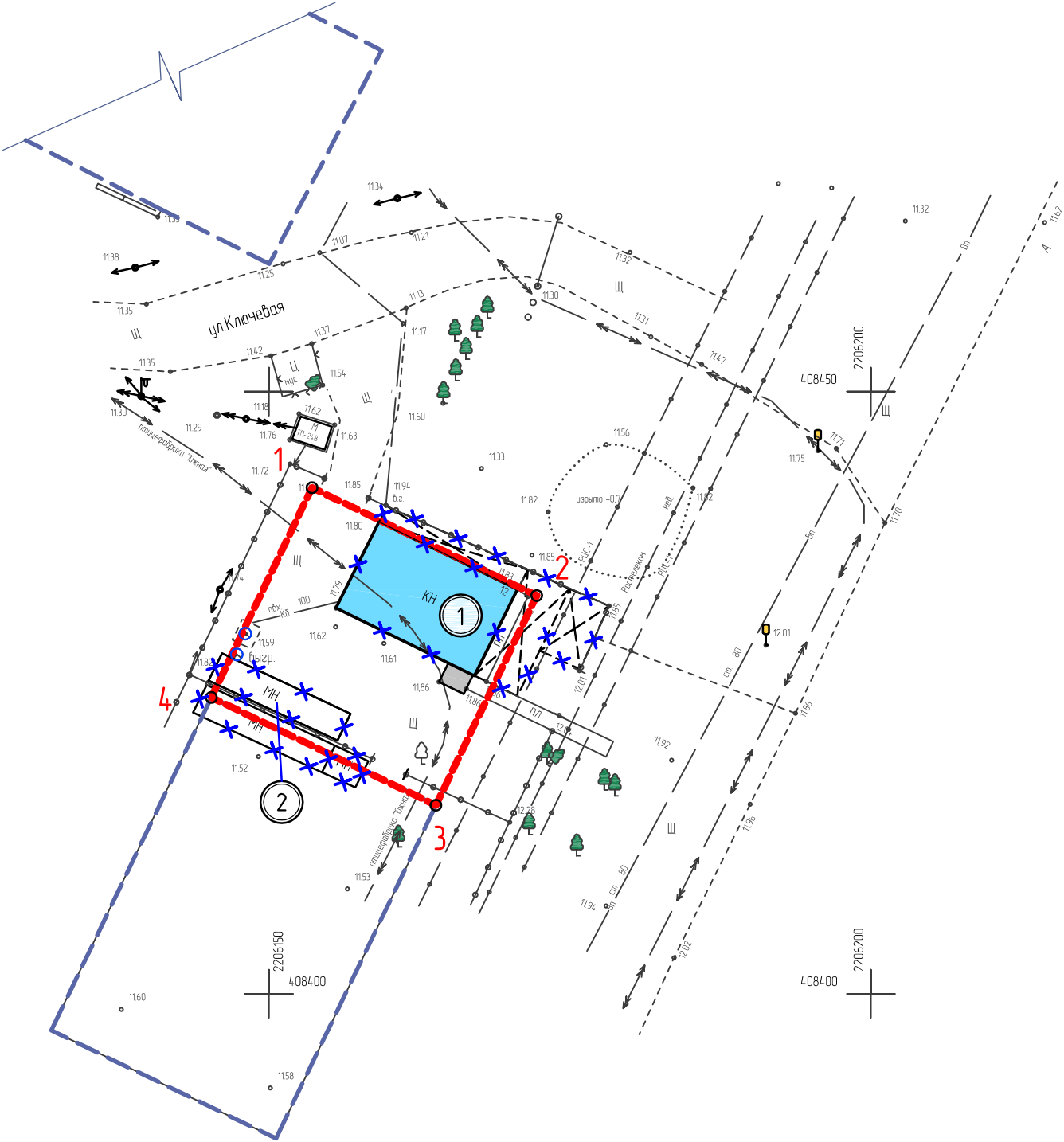
Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

							36-2022-ПЗУ		
							Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-00124-011049, площадью 400 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	П	1	3
Выполнил	Каланчина Д.Н.				01.2023				
Проверил	Семеренко О.П.				01.2023				
						Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Схема расположения земельного участка
на топографическом плане (М 1:500)

Сведения о характерных точках границы
земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	408442.03	2206153.58
2	408433.07	2206172.24
3	408415.66	2206163.87
4	408424.61	2206145.22



- Условные обозначения
- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12**
 - Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
 - Характерные точки границы земельного участка
 - Порядковый номер строений
 - Демонтаж существующих строений и сооружений

Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г.Батайска в марте 2022 г.

2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.04.2022 № КУВИ-001/2022-48753512.

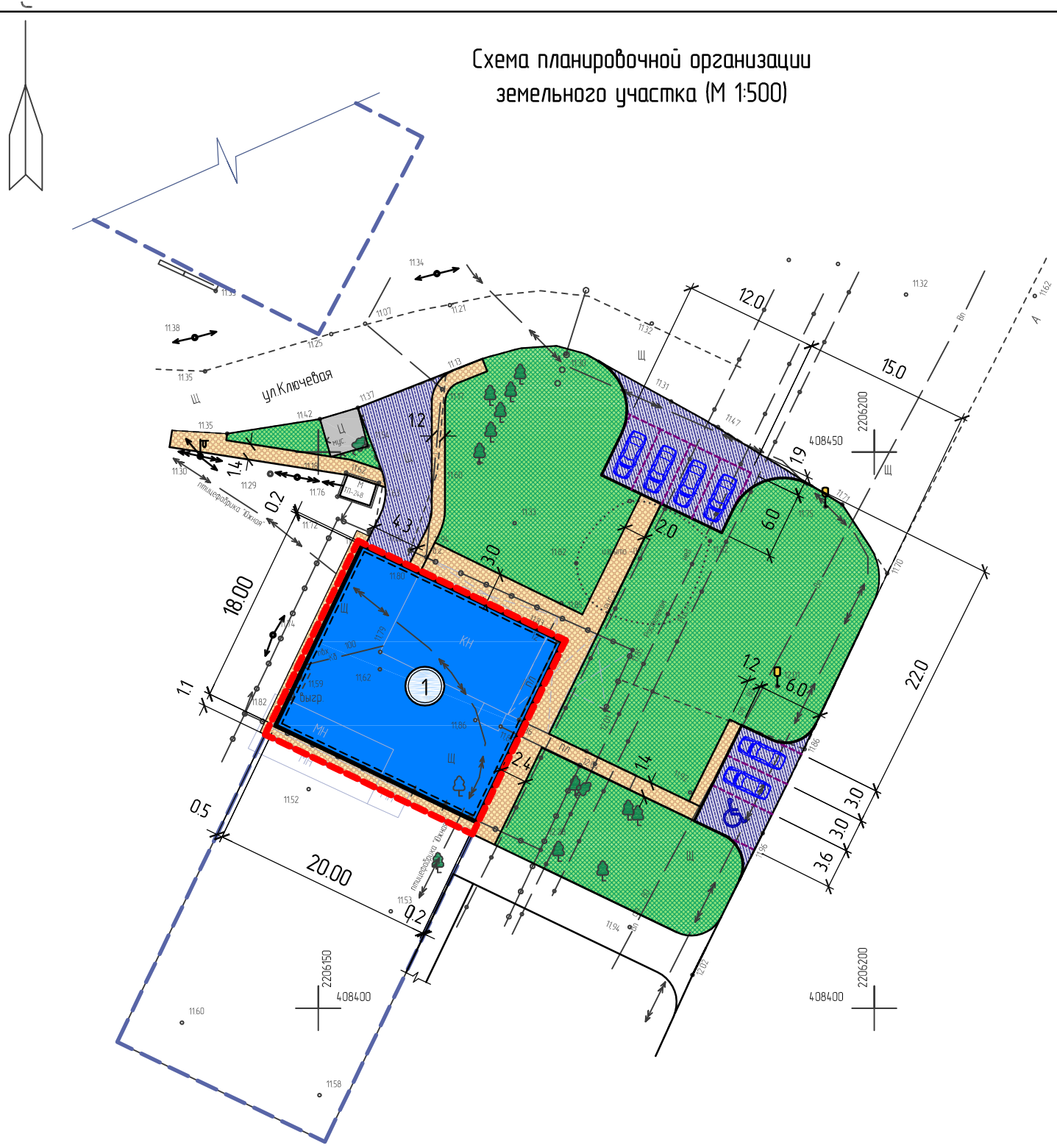
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Одноэтажное общественное здание (кафе-закусочная), кад номер 61:46:00124:01:913	Существующий объект
2	Металлическое нежилое строение	Существующий объект

						36-2022-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 61:46:00124:01:104:9, площадью 400 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
Начальник ОП	Семеренко О.П.	01.2023				Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Каланчина Д.Н.	01.2023				П	2	
Проверил	Семеренко О.П.	01.2023				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
						Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		

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, город Батайск, ул. Ключевая, 12](#)
 - Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
 - Порядковый номер строений
 - Асфальтобетон
 - Проектируемое покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
 - Озеленение
 - Парковочные места для временного пребывания автомобилей на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории
 - Парковочное место с разметкой для МГН для временного пребывания автомобиля на прилегающей к земельному участку благоустроенной муниципальной территории





Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г.Батайска в марте 2022 г.

2. Границы участка построены по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.04.2022 № КУВИ-001/2022-48753512.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	МАГАЗИН	Проектируемый объект

							36-2022-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 6146-00124-01-1049, площадью 400 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			01.2023	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка	П	2	
Выполнил		Каланчина Д.Н.			01.2023				
Проверил		Семеренко О.П.			01.2023	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	



Земельный участок 61:46:0012401:1049
Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12
Магазины
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012401:1049
Кадастровый квартал:	61:46:0012401
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12
Площадь уточненная:	400 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Магазины
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 203 284 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

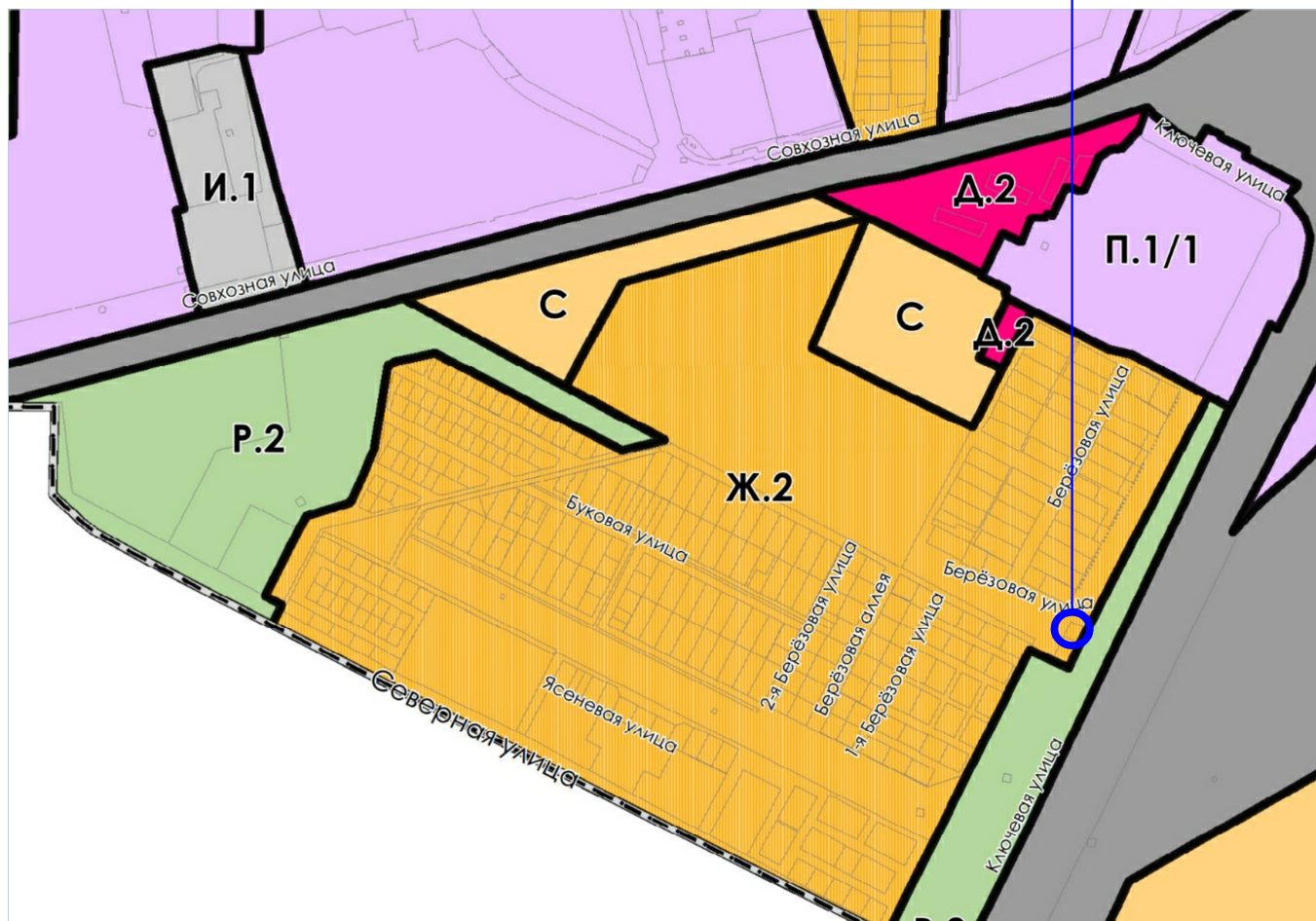
Инф. № подл.
Подпись и дата
Взам. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

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

Месторасположение земельного участка

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
город Батайск, ул. Ключевая, 12



Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Ключевая, 12 находится в южной 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. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	Лист
36-2022		
2		