



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

с кадастровым номером 61:46:0011203:3978, площадью 1151 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
городской округ "Город Батайск", город Батайск,  
улица Кирова, земельный участок 78,

расположенного в территориальной  
зоне застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.З)

заказчик – Смян Арсен Рудикович,  
Хамаян Арам Роландович

40-2022

2022

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

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

## 1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:3978, площадью 1151 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Кирова, земельный участок 78, расположенного в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3)

розроблено для Смяяна Арсена Рудиковича, Хамаяна Арама Роландовича на основани:

- Договора 40-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в марте 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 24.03.2022 г.;
- Отчёт об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости).

## 2). Характеристика земельного участка.





Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Кирова, земельный участок 78 находится в центральной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3).

Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011203:3978.

Площадь земельного участка составляет 1151 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка по документу – “магазины, бытовое обслуживание”.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам инв. №						
						40-2022-ПЗ						
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись		Дата					
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			04.2022							
	Разработал	Каланчина Д.Н.			04.2022							
	Проверил	Семеренко О.П.			04.2022							
						Пояснительная записка						
						<table><tr><td>Стадия</td><td>Лист</td><td>Листов</td></tr><tr><td>П</td><td>1</td><td>4</td></tr></table> <div>Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div>	Стадия	Лист	Листов	П	1	4
Стадия	Лист	Листов										
П	1	4										

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011203:159;  
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Луначарского, 153;  
разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома;
- с юга – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией  
вдоль ул. Кирова;
- с запада – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией  
вдоль ул. Луначарского;
- с востока:  
– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011203:24;  
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кирова, д. 76;  
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома.

3). Земельный участок свободен от застройки.

4). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание (магазин, предприятие бытового обслуживания) сложной формы в плане с основными заданными размерами 28,30 x 35,50 м. Проектируемая площадь застройки – 881,76 кв.м. Размеры здания могут быть незначительно откорректированы на стадии проектирования.

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 разрешённого 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.

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						
							40-2022-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				2



### Расчёт машиномест (предварительный).

Предположительно на первом этаже проектируемого здания будет располагаться магазин, на втором этаже – магазин и предприятие бытового обслуживания.

Площадь застройки здания – 881,76 кв.м

Часть первого этажа частично используется под парковки для временного пребывания автомобилей, данная площадь в расчёте не учитывается.

Общая площадь магазина на 1 этаже – 488 кв.м.

### Расчёт машино-мест для магазина (1 этаж):

$488 : 45 = 10,84 \text{ м/м}$  – 11 машино-мест

Общая площадь 2 этажа  $\approx 881,76 \times 0,8 = 705,4 \text{ кв.м}$

### Расчёт машино-мест для магазина (2 этаж):

$352,7 : 45 = 7,83 \text{ м/м}$  – 8 машино-мест

Количество сотрудников, работающих на предприятии бытового обслуживания, составляет 4 человека (предварительно). Требуемое по расчёту количество машино-мест для предприятия бытового обслуживания – 2 машино-места.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Проектным предложением предлагается разместить 13 парковочных машино-мест с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории:

- вдоль ул. Кирова – 6 машино-мест, в том числе 2 машино-места для МГН;
- вдоль ул. Луначарского – 7 машино-мест.

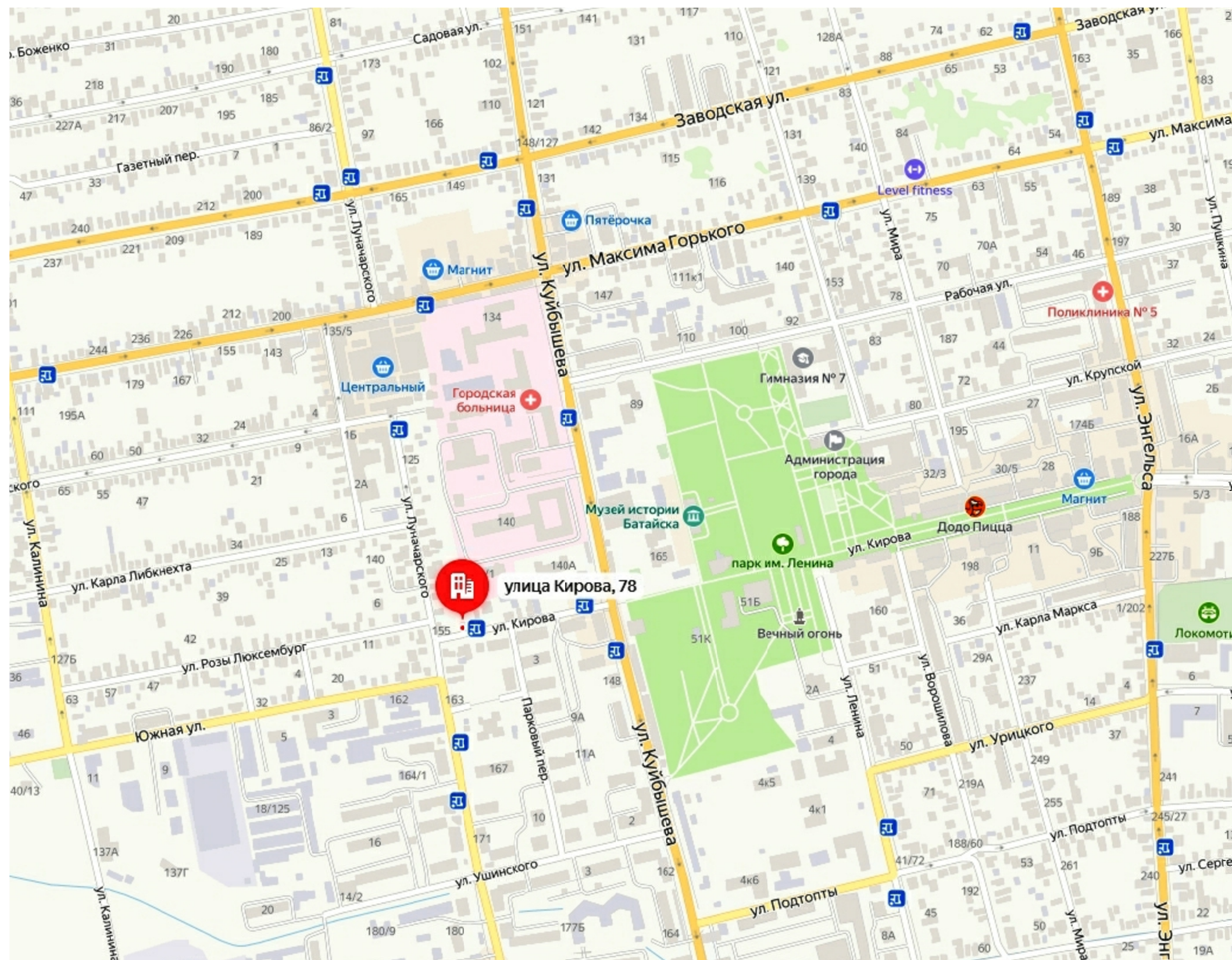
На земельном участке предлагается разместить 8 машино-мест (часть 1 этажа проектируемого здания).

Итого 13 машино-мест за пределами земельного участка, 8 машино-мест в пределах земельного участка.





Подъезд к зданию обеспечен с улиц Кирова и Луначарского по асфальтированным дорогам.

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





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

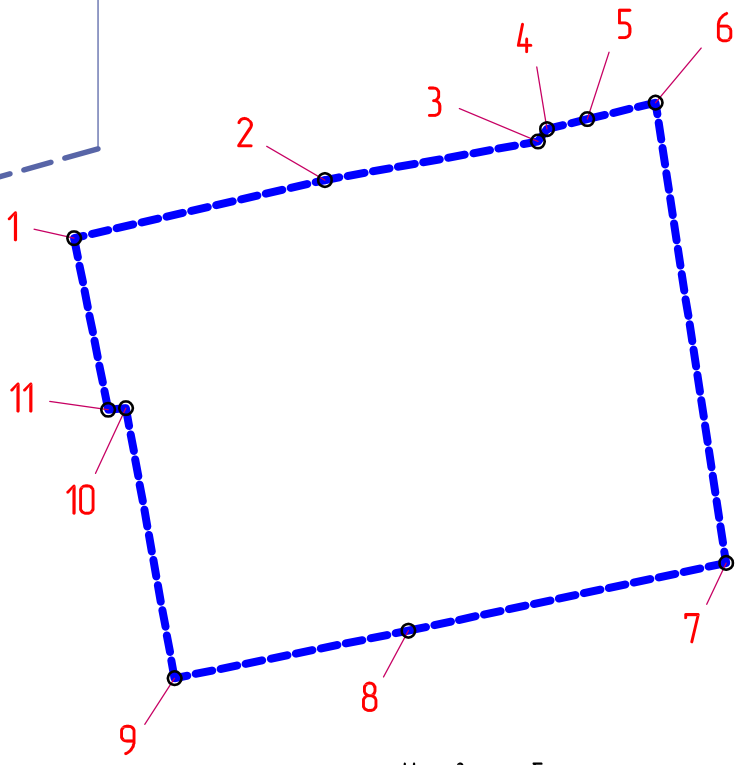
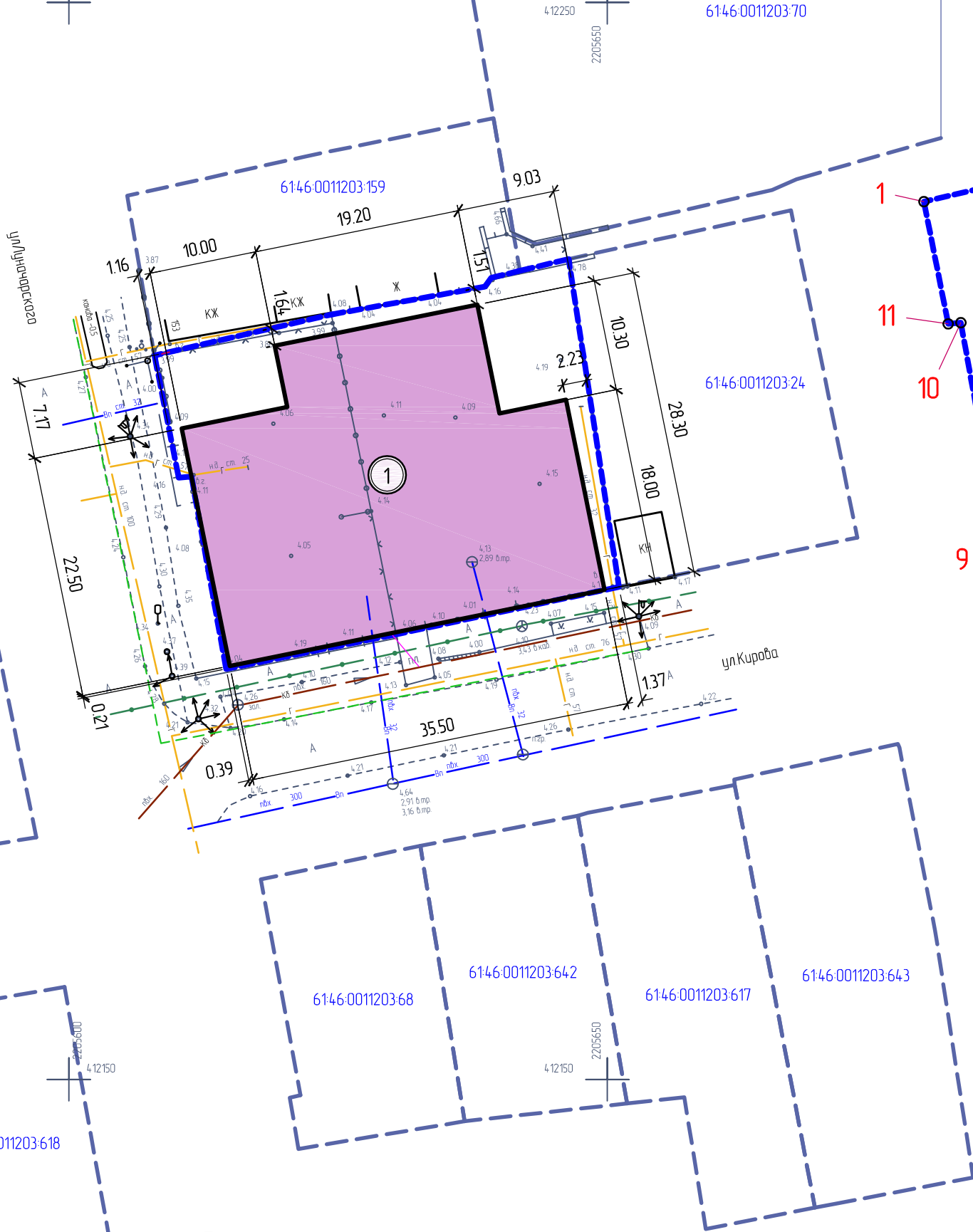
						40-2022-ПЗУ					
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 614-6-0011203-3978, площадью 1151 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батумск", город Батумск, улица Кирова, земельный участок 78, расположенного в территориальной зоне застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами (ЖЗ)					
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.2022	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка			П	1	3
Выполнил	Каланчина Д.Н.				04.2022						
Проверил	Семеренко О.П.				04.2022	Ситуационный план				Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батумска	



Разбивочный план (М 1:500)





Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	
1	4 12217.22	2205607.95
2	4 12221.06	2205624.54
3	4 12223.61	2205638.63
4	4 12224.43	2205639.23
5	4 12225.09	2205641.89
6	4 12226.18	2205646.41
7	4 12195.74	2205651.08
8	4 12191.26	2205630.06
9	4 12188.12	2205614.60
10	4 12205.98	2205611.38
11	4 12205.87	2205610.20



- Условные обозначения
- Граница земельного участка по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Кирова, земельный участок 78](#)
  - - - Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
  - 1 o Характерные точки границы земельного участка
  - ① Порядковый номер строений

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п		Наименование				Примечание				
1		Двухэтажное общественное здание				Проектируемый объект				
		(магазин, предприятие бытового обслуживания)								
						40-2022				
						Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка с кадастровым номером 6146-0011203-3978, площадью 1151 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Кирова, земельный участок 78, расположенного в территориальной зоне застройки среднетажными и многоквартирными жилыми домами (ЖЗ)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата					
Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.2022	Проектное предложение по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Каланчина Д.Н.			04.2022			П	2	
Проверил		Семеренко О.П.			04.2022	Разбивочный план			Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск	

Примечание  
1. Разбивочный план разработан на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в марте 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайска 24.03.2022 г.  
2. Границы участка построены по координатам в соответствии с отчётом об объекте недвижимости (сведения о характеристиках объекта недвижимости).

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





