



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbprojekt@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по вопросу предоставления разрешения
на условно разрешённый вид использования земельного участка
"Бытовое обслуживание" (3.3), "Магазины" (4.4), для земельного участка с
кадастровым номером 61:46:0012003:404, площадью 598 кв.м, по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62,
расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и
малозэтажными жилыми домами (Ж.2)

Заказчик: Сиденко Владимир Сергеевич

Проектная документация

51-2025

2025 г.



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbp@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по вопросу предоставления разрешения
на условно разрешённый вид использования земельного участка
"Бытовое обслуживание" (3.3), "Магазины" (4.4), для земельного участка с
кадастровым номером 61:46:0012003:404, площадью 598 кв.м, по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62,
расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и
малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

Заказчик: Сиденко Владимир Сергеевич

Проектная документация

51-2025

И.о. директора
ООО "Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

Начальник отдела



Д.В. Букоев

О.П. Семеренко

2025 г.

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

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012003:404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), разработано для Сиденко Владимира Сергеевича на основании:

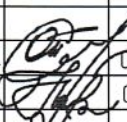
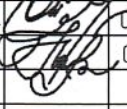

- Договор 51-2025 от 07.05.2025;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утвержденных решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, в действующей редакции
- Нормы градостроительного проектирования Муниципального образования Городского округа "Город Батайск" Ростовской области, в действующей редакции
- Предоставленных заказчиком документов:
 1. Топографический план земельного участка, выполненный ООО "БТИ" города Батайска 05.2025, внесен в ИСОГД города Батайска.
 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.04.2025 (земельный участок, площадью 598 кв.м)
 3. Градостроительный план земельного участка РФ 05.202561-02000-2025-2021 от 30.05.2025
 4. Письмо УЖКХ г.Батайска № 51.10/4462 от 21.11.2025 о примыкании объекта

2). Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства его пространственной, планировочной и функциональной организации, местоположение и характеристика участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, находится в центральной 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.

- Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012003:404,
- Площадь земельного участка составляет 598 кв. м.
- Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "Индивидуальное жилищное строительство".

Взам. инв. №	<ul style="list-style-type: none">- Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012003:404,- Площадь земельного участка составляет 598 кв. м.- Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "Индивидуальное жилищное строительство".									
							51-2025			
							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012003:404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
	Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Инв. № подл.							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
	Нач. отдела		Семеренко О.П.			05.25		п	2	
	Архитектор		Горохова Н.А.			05.25				
							Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0000000:4131 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования;
- с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0000000:4029 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012003:75 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Гайдаш, д. 95, разрешенное использование: Для эксплуатации жилого дома;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012003:590 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Орджоникидзе, участок 64, разрешенное использование: Для эксплуатации жилого дома;

Согласно ст.46.2 –Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, на территории муниципального образования «Город Батайск» устанавливается зона регулирования архитектурной среды в границах земельных участков расположенных вдоль основных улиц городского значения города Батайска. Зона устанавливается на улицах городского и общегородского значения: ул. Энгельса, ул. Куйбышева, ул. К. Цеткин, ул. М. Горького, ул. Грузинская, ул. Забудская, ул. Кирова, ул. Коммунистическая, ул. Комарова, ул. Речная, ул. Тельмана, ул. Луначарского, ул. Орджоникидзе, ул. Ленина.

Проектируемое здание расположено на пересечении улиц Орджоникидзе и Гайдаш, попадая в зону регулирования архитектурной среды в границах земельных участков расположенных вдоль основных улиц городского значения города Батайска .

При выборе материалов фасадов, проектируемого объекта капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам, требования к консольным выступающим элементам фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению.

В данном проектном предложении учтены требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

- материал фасадов– Лицевой кирпич (кирпич керамический одинарный «бордо» фактура лицевой поверхности гладкая браег)
- Парапет – композитные панели цвет: RAL 7024 Серый графит
- Оконные и оконно-дверные блоки цвет профиля : RAL 7024 Серый графит
- выдвжные маркизы цвет : черный

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Изм.						
Коллич.						
Лист						
№ док.						
Подп.						
Дата						
Име. № подл.						

Существующее окружение участка формируется одно-двухэтажной застройкой с жилой и общественной функциями. Проектируемый магазин представляет собой прямоугольное в плане, одноэтажное здание. Конструктивная схема- продольные и поперечные несущие кирпичные стены. Кровля — кровельные сэндвич панели.

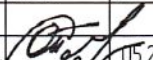


Основные входы в здание расположены со стороны ул. Гайдаш, с северной стороны здания. Западную стену здания выполнить противопожарной 1 типа.

На территории общественных пространств города Батайска используются основные элементы благоустройства: твердые виды покрытий, элементы сопряжения поверхностей, озеленение, скамьи, урны и малые контейнеры для мусора, уличное техническое оборудование, осветительное оборудование, архитектурно-декоративное освещение, носители информации, элементы защиты участков озеленения (металлические ограждения, специальные виды покрытий и т.п.).

Проектируемый объект-общественного назначения (магазин), предусматривает благоустройство прилегающей территории для его обслуживания по функциональному назначению (Согласно письма УЖКХ г.Батайска № 51.10/4462 от 21.11.2025):

- Устройство транспортных и пешеходных связей (подъезды и подходы, согласно представленного топографического плана земельного участка, вдоль улицы Орджоникидзе и улицы Гайдаш, не затрагивают озелененные территории). Со стороны ул.Орджоникидзе перекрыть бетонными плитами существующий бетонный канал (городская дренажная система) в целях безопасности посетителей проектируемого объекта.
- Озеленение- Существующие отдельные деревья вдоль улицы Гайдаш (проектным предложением не предусмотрена самовольная посадка и вырубка деревьев, кустарников, уничтожение газонов и цветников)
- Водоотведение- Водоотводные лотки высотой не менее 150 мм перекрыты решеткой, Дренажный (контрольный) колодец Ø 1500 мм.
- Предусмотрена площадка для сбора и хранения ТБО (Твердых бытовых отходов)
- Согласно части 10 статьи 23 ПЗЗ г. Батайска ,к погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м. на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс.кв. м. общей площади объектов.

Площадь объекта 225,2 м2-1 место на погрузо-разгрузочных площадках- 60 кв.м.

Изм.	Взам.инв. №	участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс.кв. м. общей площади объектов.										
		Площадь объекта 225,2 м2-1 место на погрузо-разгрузочных площадках- 60 кв.м.										
								51-2025				
								Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)				
		Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Изм.	Инв. № подл.	Нач.отдела	Семеренко О.П.			05.25	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов
		Архитектор	Горохова Н.А.			05.25				п	4	
		Пояснительная записка								Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Согласно п.1 ст.2 "Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области (далее – Нормативы) стоянка автомобилей временного хранения –открытая площадка или объект

Согласно таблице 22.8 Нормативов, предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками автомобилей временного хранения для объектов нежилкой застройки:

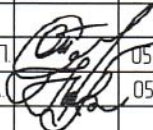

- (Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.) – 1 машино-место на 1 рабочее место приемщика.

- (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

- с использованием как магазин, ориентировочно -168 кв.м., (уточняется на стадии проектирования объекта капитального строительства)
- бытовое обслуживание - 57,2 кв.м, 1 рабочее место приемщика, (уточняется на стадии проектирования объекта капитального строительства)

$1 : 1 = 1$, принимаем 1 машино-место.

Въезд на участок предусмотреть с ул. Гаидаш и с ул. Орджоникидзе.

Инв. № подл.	Архитектор	Нач. отдела	Семеренко О.П.	05.25	05.25		Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	51-2025	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2)
							п	5	
							Пояснительная записка		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро города Батайска"

Разрыв от открытой автостоянки до объектов застройки (фасады жилых домов и торцы с окнами) согласно таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет 10.00 м, в данном проектном предложении предусмотрено расстояние 11.40м.

4) Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62 расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ Охранная зона КТП-28 Л-334 180кВа
- ЗОУИТ Охранная зона ВЛ-6 кВ Л-334
- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №6)
- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №5)

Размещение проектируемого объекта, не затрагивает охранную зону КТП-28 Л-334 180кВа и охранную зону ВЛ-6 кВ Л-334.

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)

Ограничение:

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории- *проектируемый объект, одноэтажный, находится в существующей зоне застройки 1-2 этажными жилыми домами и общественными зданиями и не превышает высоту сложившейся застройки*

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №5)

Ограничение :

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать взрывоопасные объекты, факельные устройства для аварийного сжигания сбрасываемых

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	51-2025
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени), промышленные и иные предприятия и сооружения, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома- проектируемый объект не является взрывоопасным и не относится к промышленным и иным предприятиям и сооружениям, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома.

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)

Ограничение

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц- проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Геоинформационный портал

Поиск Объекты недвижимости

слои Выделенные слои 2 x Выделенные объекты 6 x

Построить буфер Считать список объектов

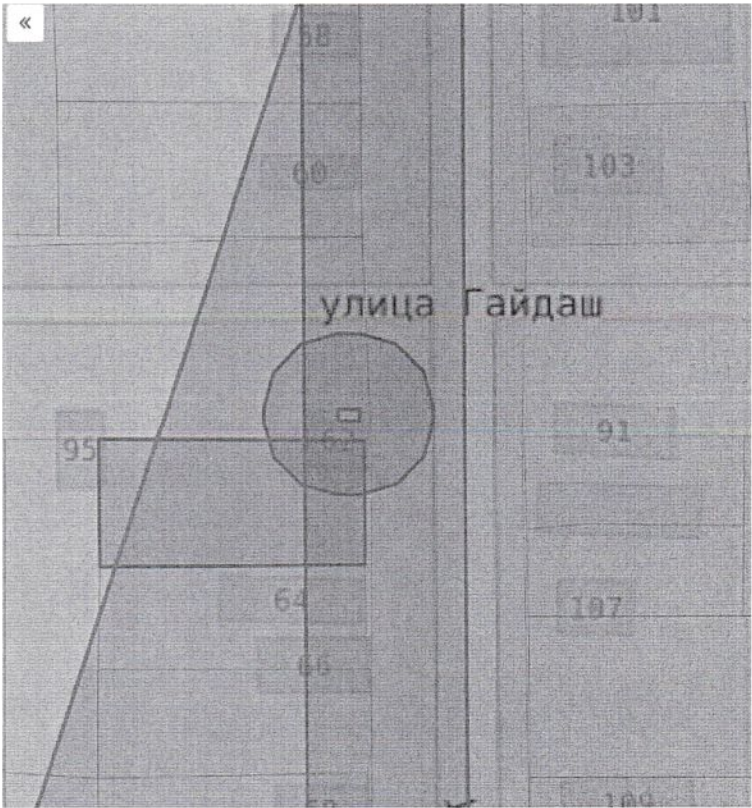
Найдено объектов: 6

Иные ЗОУИТ (5)

ЗОУИТ Охранная зона КТП-28 Л-334 180кв
ЗОУИТ Охранная зона ВЛ-6 кВ Л-334
ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)
ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 5),расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск

Земельные участки из ЕГРН (1)

Земельный участок: 61 46 0012003 404



Взам. инв. №							51-2025		
	Подпись и дата						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
		Изм	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	
		Нач. отдела	Семеренко О.П.				05.25		
Инв. № подл.	Архитектор	Горохова Н.А.					05.25		
Пояснительная записка								Стадия	Лист
								п	7
								Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	

Согласно Ст. 18. Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утвержденных решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43 с изменениями внесенными Решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, Зоны с особыми условиями использования территории, отображенные на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск».


1. Виды зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам:

- охранные зоны объектов культурного наследия;
- охранные зоны особо охраняемых природных территорий;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- водоохранные зоны;
- прибрежные защитные полосы;
- зоны затопления;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- приаэродромная территория;
- охранный зона государственной геодезической сети;
- зона падения отделяемых частей ракет.
- иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Границы указанных в части 2 зон с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии данными государственного кадастра недвижимости, а при отсутствии таковых – в соответствии с нормативными актами об установлении границ таких зон.

4. Режим использования территории в пределах данных зон устанавливается соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск».


Взам. инв. №										
Подпись и дата										
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	51-2025				
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2)				
Интв. № подл.	Нач. отдела	Семеренко О.П.	Архитектор	Горохова Н.А.	05.25	05.25	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								П	8	
Пояснительная записка							 Обществу с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			

10). Техничко-экономические показатели планировочной организации земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62

№№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1.1	Площадь участка	га	0,598
1.2	Площадь застройки	кв.м	266,5
1.3	Плотность застройки	%	45

11). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, для условно разрешенных видов использования "Бытовое обслуживание" (3.3), "Магазины" (4.4).

1. Предельные параметры земельного участка:
- 1.1 Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- 1.2 Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- 1.3 Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. – не подлежит установлению;
- 1.4 Максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. – не подлежит установлению;
2. Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:
- 2.1 От красной линии улицы, м. – не подлежит установлению;
- 2.2 От красной линии проезда, м. – не подлежит установлению;
- 2.3 От границы соседнего земельного участка, м. – не подлежит установлению;
- 2.4 Расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м. – не подлежит установлению;
3. Предельная высота здания, строения, сооружения:
- 3.1 Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), м. – не подлежит установлению;
4. Максимальный процент застройки – 70%
5. Минимальный процент застройки – для вида 3.3 – не подлежит установлению; для вида 4.4 – 30%
6. Иные предельные параметры:
- 6.1 Максимальная этажность – не подлежит установлению;
- 6.2 Максимальная высота ограждения земельного участка, м – для вида 3.3 – 2м. для вида 4.4 – не подлежит установлению;

Взам. инв. №							51-2025		
							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка		
							Пояснительная записка		
Подпись и дата	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Нач. отдела		Семеренко О.П.			05.25	п	9	
Инв. № подл.	Архитектор		Горохова Н.А.			05.25	 Обществу с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		


1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения гостевых парковочных мест на прилегающей территории к земельному участку.
2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» минимальный процент застройки земельного участка на котором расположен магазин должно быть не менее 30%, максимальный процент застройки земельного участка на котором расположен магазин должно быть не более 70%. Проектом предусмотрен перевод земельного участка, плотностью застройки 45%, что соответствует требованиям «ПЗЗ г. Батайск».
3. Участок имеет возможность инженерного обеспечения всеми необходимыми коммуникациями.

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

- Расположение объекта на данном земельном участке допустимо,

- не затрагивает охранную зону КТП-28 11-334 180кВ и охранную зону ВЛ-6 кВ 11-334,
- проектируемый объект не является взрывоопасным и не относится к промышленным и иным предприятиям и сооружениям, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома,
- проектируемый объект, одноэтажный, находится в существующей зоне застройки 1-2 этажными жилыми домами и общественными зданиями и не превышает высоту сложившейся застройки.
- проектируемый объект не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

Вывод: на земельном участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение испрашиваемого объекта.

Взам. инв. №		3. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм.					
		Вывод: на земельном участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение испрашиваемого объекта.					
Подпись и дата		51-2025					
		Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малолетними жилыми домами (Ж.2)					
Инв. № подл.		Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
		Нач. отдела		Семеренко О.П.			05.25
		Архитектор		Горохова Н.А.			05.25
		Пояснительная записка					
		 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска					

Обоснование схем транспортных коммуникаций

Земельный участок расположен в существующей застроенной части г. Батайска. В районе сеть автодорог с твердым асфальтовым покрытием. Разветвленная сеть городского транспорта.

Земельный участок имеет въезд и выезд с стороны с ул. Гайдаш (проектом предусмотрен перенос), въезд и выезд с восточной стороны – ул. Орджоникидзе (проектом предусмотрено расширение). Согласовано письмом УЖКХ г.Батайска № 51.10/4462 от 21.11.2025

Устройство транспортных и пешеходных связей (подъезды и подходы, согласно представленного топографического плана земельного участка, вдоль улицы Орджоникидзе и улицы Гайдаш, не затрагивают озелененные территории)

Управление жилищно-коммунального хозяйства города Батайска в рамках положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства города Батайска, не возражает о присоединении (премыкании) для объекта : Ростовская обл, г.Батайск, ул.Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами в соответствии с проектом на период строительства и эксплуатации (Письмо УЖКХ г.Батайска № 51.10/4462 от 21.11.2025)

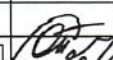


Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Магазином считается стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения. В связи с активной застройкой района в границах которого расположен предполагаемый к застройке земельный участок, а также высоким транспортным трафиком, размещение магазина положительно повлияет на развитие микрорайона в целом. В данном квартале расположена преимущественно застройка индивидуальными жилыми домами в следствии чего появилась необходимость в размещении магазина продовольственных товаров. Таким образом открытие магазина на рассматриваемом земельном участке улучшит инфраструктуру данного жилого квартала.

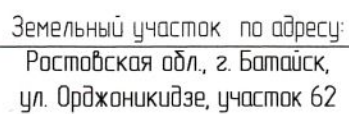
Вывод: размещение на рассматриваемом участке МАГАЗИНА не окажет негативного влияния на среду обитания для жителей близлежащих жилых домов.

Вывод:

Целесообразно, возможно и допустимо предоставить разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Индивидуальное жилищное строительство", на вид "Бытовое обслуживание" (3.3), "Магазины" (4.4)

Взам. инв. №	использования земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Индивидуальное жилищное строительство", на вид "Бытовое обслуживание" (3.3), "Магазины" (4.4)								
	51-2025								
Подпись и дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины", для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012003-404, площадью 598 кв.м, по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)								
	Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.	Нач. отдела	Семеренко О.П.			05.25	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
	Архитектор	Горохова Н.А.			05.25				
							Стадия	Лист	Листов
							п	11	
	Пояснительная записка						 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

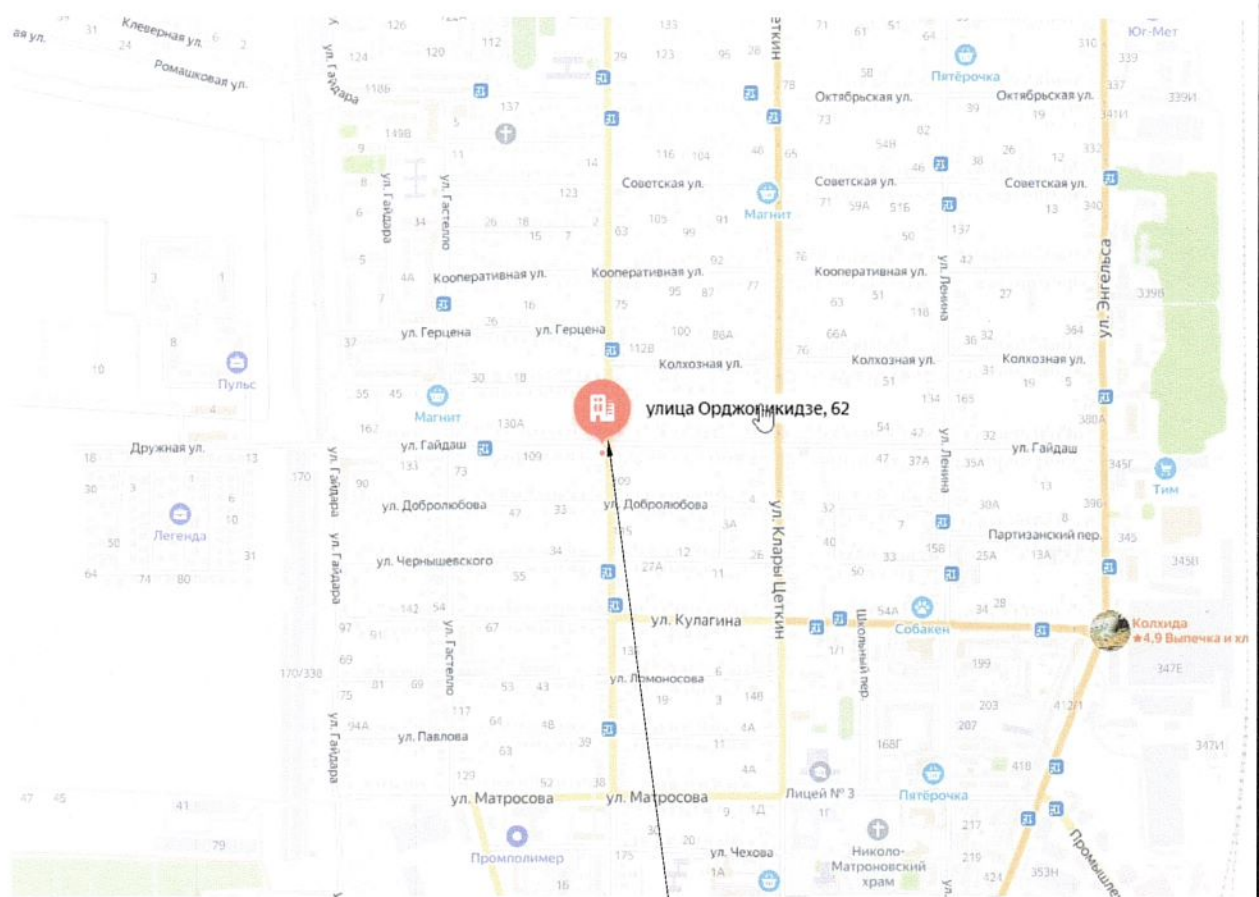
(Источник –Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>)



Кадастровый номер – 61:46:0012003:404
Площадь земельного участка – 589 кв.м

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						
Кадастровый номер – 61:46:0012003:404 Площадь земельного участка – 589 кв.м								
<div>Семельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62</div>								
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата	51-2025	Лист
						05.25		12

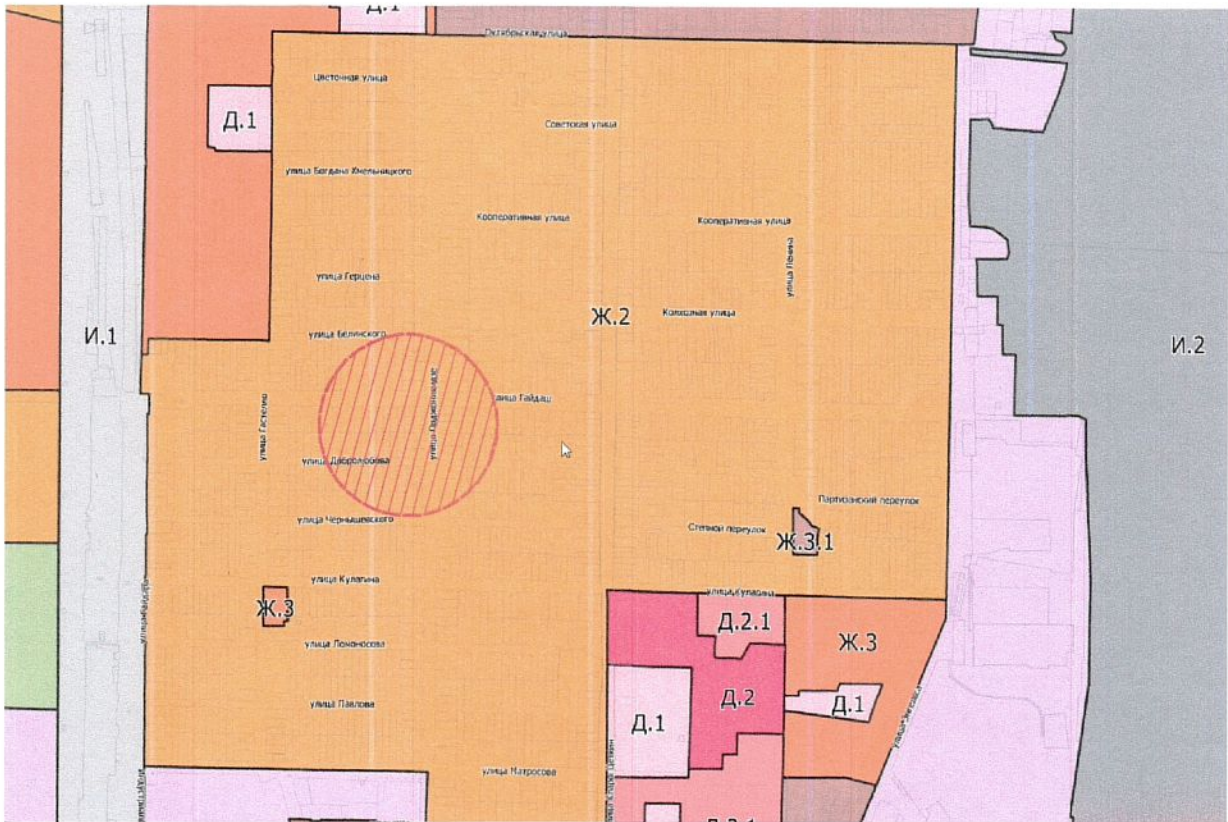
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул.
Орджоникидзе, участок 62

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминд. №																					
<div>Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62</div>																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>05.25</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.из.</td><td>Лист</td><td>док.</td><td>Подпись</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																05.25	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата
						05.25																	
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата																	
51-2025						Лист																	
						13																	

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "БАТАЙСК" РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ПЗЗ)



Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, находится в северной 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.

Взам.инф. №	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										
Инф. № подл.										
							51-2025			Лист
							05.25			
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Подп.	Дата				14

Спецификация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м2
1	Помещение бытового обслуживания	53,6
2	Тамбур санузла	1,8
3	Санузел	1,8
4	Торговый зал	51,6
5	Тамбур санузла	1,8
6	Санузел	1,8
7	Торговый зал	51,6
8	Тамбур санузла	1,8
9	Санузел	1,8
10	Торговый зал	45,6
11	Тамбур санузла	1,8
12	Санузел	1,8
13	Подсобное помещение	8,4
	Общая площадь помещений	225,2

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства, в том числе площадь застройки, общая площадь, строительный объем (в том числе подземной части), количество этажей (в том числе подземных)

№	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Этажность	этаж	1
2	Количество этажей	шт	1
3	Высота здания	м	5,0
4	Общая площадь здания	кв.м	238,8
5	Общая площадь помещений	кв.м	225,2
6	Строительный объем	куб.м	1333
7	в том числе надземной части	куб.м	1333
	подземной части	куб.м	-
8	Площадь застройки	кв.м	266,5

Примечание.
Технико-экономические показатели приведены примерные, фактические показатели могут отличаться. Уточнить технико-экономических показателей на стадии проектирования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							51-2025	Лист
									05.25	18
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата		



**УПРАВЛЕНИЕ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА г. БАТАЙСКА**

ул. Октябрьская, 120а
г. Батайск, 346880,
тел./факс (86354) 7-03-01
e-mail: jkh84@bk.ru

№ 51.10/4462 от 21.11.2025
на № _____ от _____

Сиденко В.С.

ул. Ушинского, 53,
г. Батайск,
Ростовская область.

Уважаемый Владимир Сергеевич!

На Ваше обращение № 51.10-ОГ/622 от 20.11.2025 о согласовании на организацию устройства присоединения (премыкания) для объекта: Ростовская область, г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенный в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами, сообщая следующее.

Управление жилищно-коммунального хозяйства города Батайска в рамках положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства города Батайска утвержденного Батайской городской думой от 30.01.2014 №292 не возражает об присоединения (премыкания) для объекта: Ростовская область, г. Батайск, ул. Орджоникидзе, участок 62, расположенный в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами в соответствии с приложенными схемами на период строительства и период эксплуатации.

Начальник Управления

В. В. Белоусов

Яицкий А.А.
8 (86354) 7-03-12

6141061014-20250930-1629

(регистрационный номер выписки)

30.09.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1236100034488

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6141061014
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	346880, Россия, Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» (СРО-П-033-30092009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-033-006141010549-0176
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	21.12.2009
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 21.12.2009	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

