



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: apbproekt@yandex.ru
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на
условно-разрешенный вид использования
земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Залесье, 8

расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки индивидуальными и
малозэтажными жилыми домами",
имеющего вид разрешенного использования
индивидуальное жилищное строительство
на вид использования: блокированная жилая застройка
(жилые дома блокированной застройки
этажностью не выше 3-х этажей).



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: arbprouekt@yandex.ru
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на
условно-разрешенный вид использования
земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Залесье, 8

расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки индивидуальными и
малозэтажными жилыми домами",
имеющего вид разрешенного использования
индивидуальное жилищное строительство
на вид использования: блокированная жилая застройка
(жилые дома блокированной застройки
этажностью не выше 3-х этажей).

Директор МП АПБ	_____	А. М. Шепелев
Начальник ОП	_____	О. П. Семеренко
Заказчик	_____	А. В. Ульянов; А. П. Чахалян

2022г.

	Содержание	Страницы
	Пояснительная записка	3-4
	Ситуационный план	5
	Фрагмент плана кадастрового квартала	6
	Фрагмент ПЗЗ г. Батайска	7
	Схема планировочной организации земельного участка	8
	План этажа жилого блока № 1; Экспликация помещений	9
	План этажа жилого блока № 2; Экспликация помещений	10
	Фотофиксация	11-13
	Приложение	
	Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)	14-19

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2022	Содержание	Стadia	Лист	Листов
							П	1	1
Разработал		Семеренко О.П.			11.2022		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Пояснительная записка

1). Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, и отклонение от предельных параметров в части размещения машино-мест на земельном участке, по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Залесье, 8 разработана на основании:

– Задания заказчика

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

– Выпуска из ЕГРН о праве собственности на земельный участок;

– Выпуска из ЕГРН на жилой дом;

– Решение Батайского городского суда Ростовской области от 04.03.2022г. "О признании жилого дома фактически построенным"

3). Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

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.

4). Площадь земельного участка составляет 1298 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0012901:307

Вид разрешенного использования: многоквартирные дома не выше 3-х этажей.

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	
Разработал		Семеренко О.П.			11.2022		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Проектное предложение разработано с целью внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка на:

условно-разрешенный вид использования земельного участка:

- 2.3. Блокированная жилая застройка (Жилые дома блокированной застройки этажностью не выше 3-х этажей).

На земельном участке расположен одноэтажный жилой дом, который по факту использования разделен на три отдельных жилых секции (блока):

- каждый блок фактически предназначен для проживания одной семьи;
- каждый блок имеет общую стену, без проемов с соседним блоком;
- каждый блок, не имеет общих входов, технических помещений;
- каждый блок имеет отдельный вход с улицы, разделенный между собой;
- каждый блок имеет индивидуальные системы отопления, водоснабжения, вентиляции и подключения к внешним инженерным сетям

Входы на дворовые территории ориентированы со стороны ул. Залесье

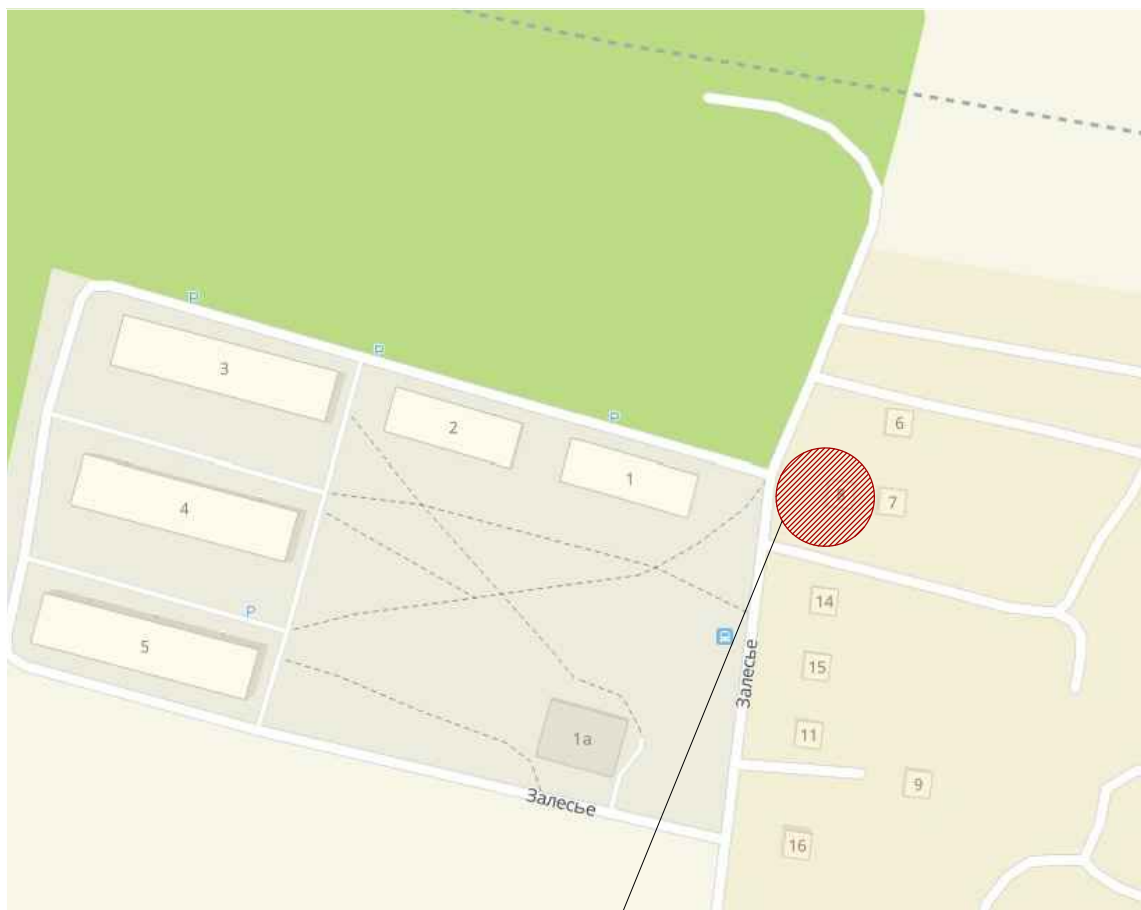
Для территориальной зоны Ж.2. установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка: (2.3) – 200 кв. м. для каждого блока;
- минимальные отступы от границ земельного участка:
от красной линии улицы, проезда – 3,0 м. (в условиях существующей застройки – 1,0 м.);
- максимальная высота здания, сооружения: (2.3) – 20,0 м.;
- максимальная этажность: (2.3) – 3 этажа;
- минимальный процент озеленения: (2.3) – 25%;
- максимальная высота ограждения земельных участков: (2.3) – 2 метра.

Жилой дом блокированной застройки, его расположение на земельном участке соответствует требованиям ПЗЗ муниципального образования "Город Батайск".

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ПП	2	
Разработал		Семеренко О.П.			11.2022		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Ситуационный план



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Залесье, 8

							Лист
				11.2022			3
Изм.	Колуч.	Лист	Подп.	Дата			

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



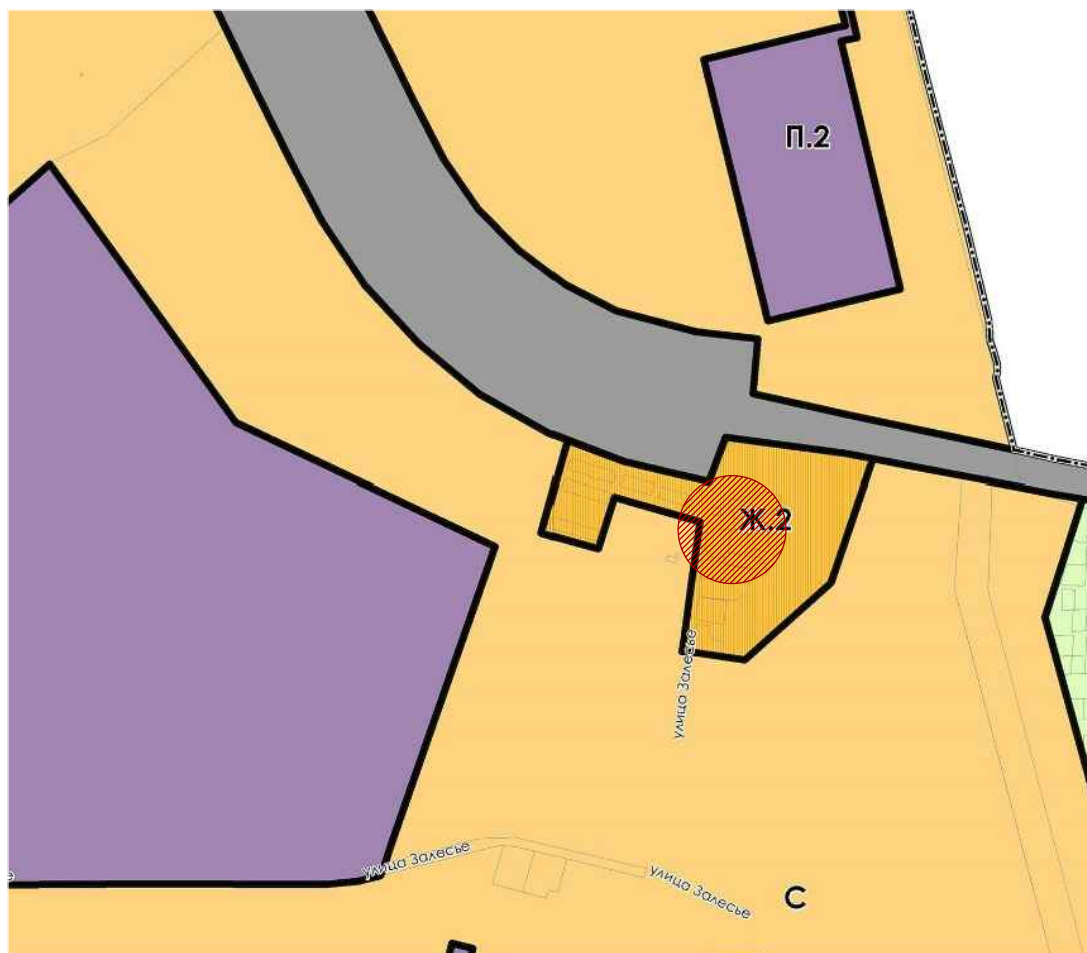
Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Залесье, 8

Кадастровый номер – 61:46:0012901:307

Площадь земельного участка – 1298 кв.м

							Лист
				11.2022			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			4

Фрагмент ПЗЗ г.Батайска

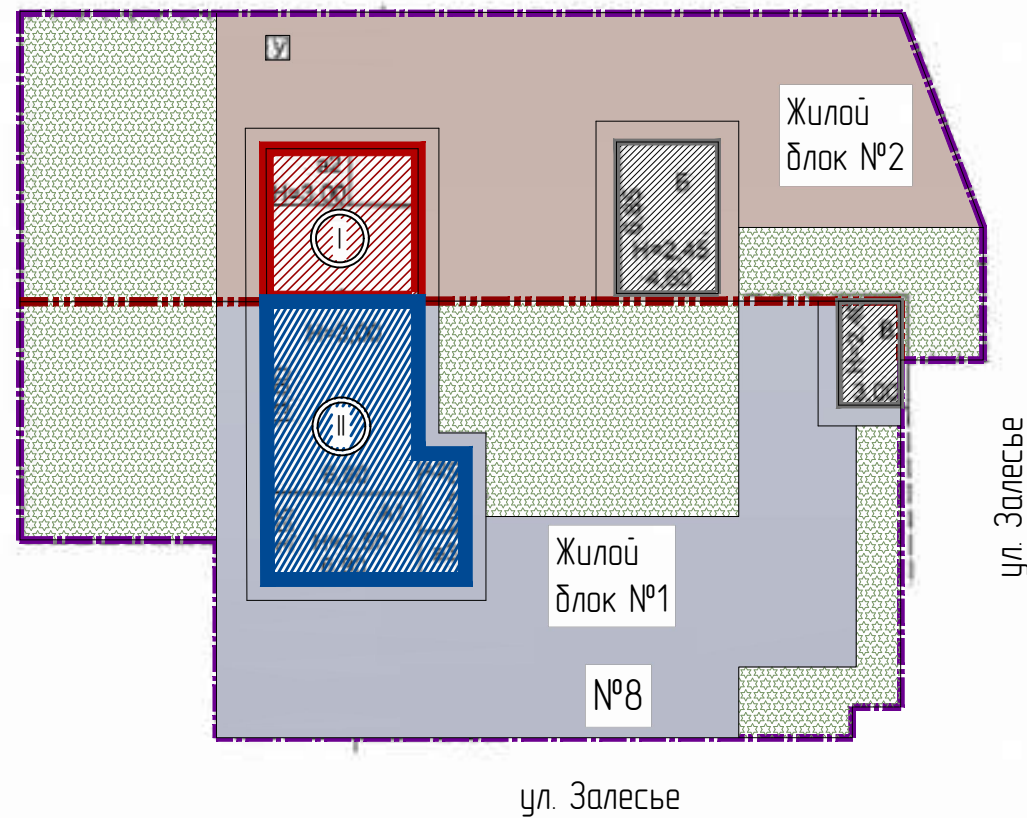



Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами


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.

						Лист
				11.2022		5
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		







Схема планировочной организации земельного участка




 — Жилой блок №2

 — Жилой блок №1

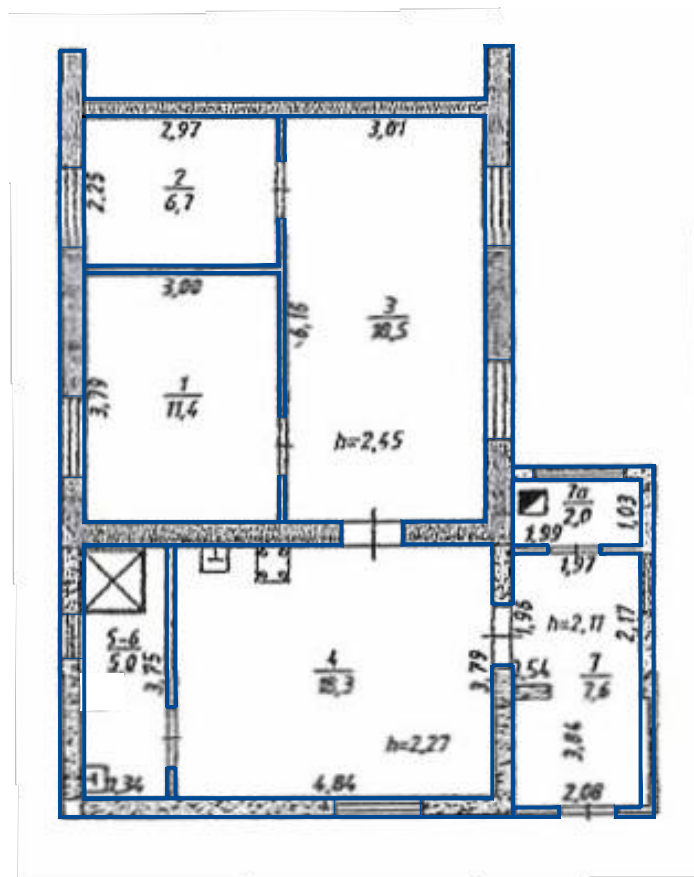
Условные обозначения:

-  - Границы земельного участка
-  - Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
-  - Хозстроение
-  - Озеленение
-  - Асфальтовое покрытие (жилой блок №2)
-  - Асфальтовое покрытие (жилой блок №1)

Экспликация зданий и сооружений на участке

№ п/п	Наименование здания и сооружения					Примечание			
1	Жилой блок 1								
2	Жилой блок 2								
3									
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу:			
						Ростовская обл., г. Батайск, ул. Залесье, 8			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2022	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Семеренко О.П.				11.2022		ПП	6	
						Схема планировочной организации земельного участка	 Муниципальное предприятие Архитектурно-Планировочное Бюро г. Батайска		

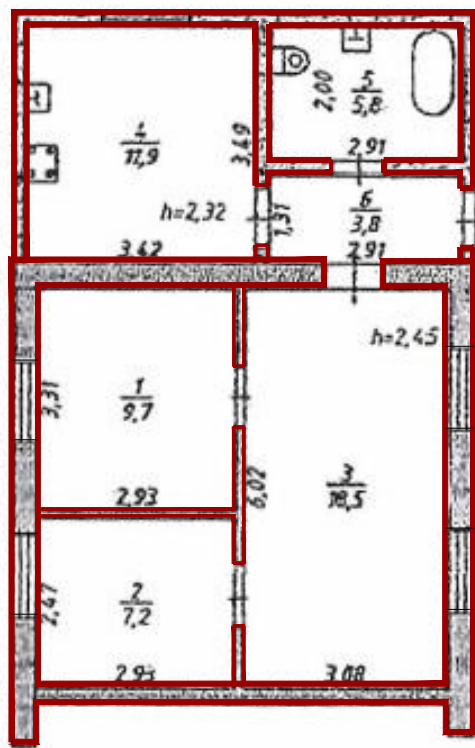
План этажа жилого блока № 1



Экспликация помещений жилого блока № 1

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Жилая комната	11,4	
2	Жилая комната	6,7	
3	Жилая комната	18,5	
4	Кухня-столовая	18,3	
5-6	Совмещенный санузел	5,0	
7	Прихожая	7,6	
7а	Топочная	2,0	
Общая площадь по жилому блоку №1		69,5	

План этажа жилого блока № 2



Экспликация помещений жилого блока № 2

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Жилая комната	9,7	
2	Жилая комната	7,2	
3	Жилая комната	18,5	
4	Кухня-столовая	11,9	
5	Совмещенный санузел	5,8	
6	Прихожая	3,8	
Общая площадь по жилому блоку №2		56,9	