



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: apbprojekt@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. Сальская, 154

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. Батайска

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. Сальская, 154

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).

82/2022 – ПП

Директор МП АПБ

А. М. Шепелев

Начальник ОП

О. П. Семеренко

Заказчик

Е. М. Стаценко

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
	Приложение	
	Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)	9-14

						82-2022 - ПП		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Начальник ОП		Семеренко О.П.			09.2022г.	Содержание	Стадия	Лист
							П	1
Разработал		Семеренко О.П.			09.2022г.		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. Сальская, 154 разработана на основании:

- Договора 82-2022г. от 28.07.2022г.
- Задания заказчика

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

- Выписка из ЕГРН о праве собственности на земельный участок;
- Выписка из ЕГРН на жилой дом;
- Решение Батайского городского суда Ростовской области от 04.03.2022г. "О признании жилого дома блокированным домом"

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 2241 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010305:610

Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

						82-2022 – ПП		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Начальник ОП		Семеренко О.П.			09.2022г.	Пояснительная записка	Стадия	Лист
							ПП	1
Разработал		Семеренко О.П.			09.2022г.		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. Сальская и со стороны ул. Литовская.

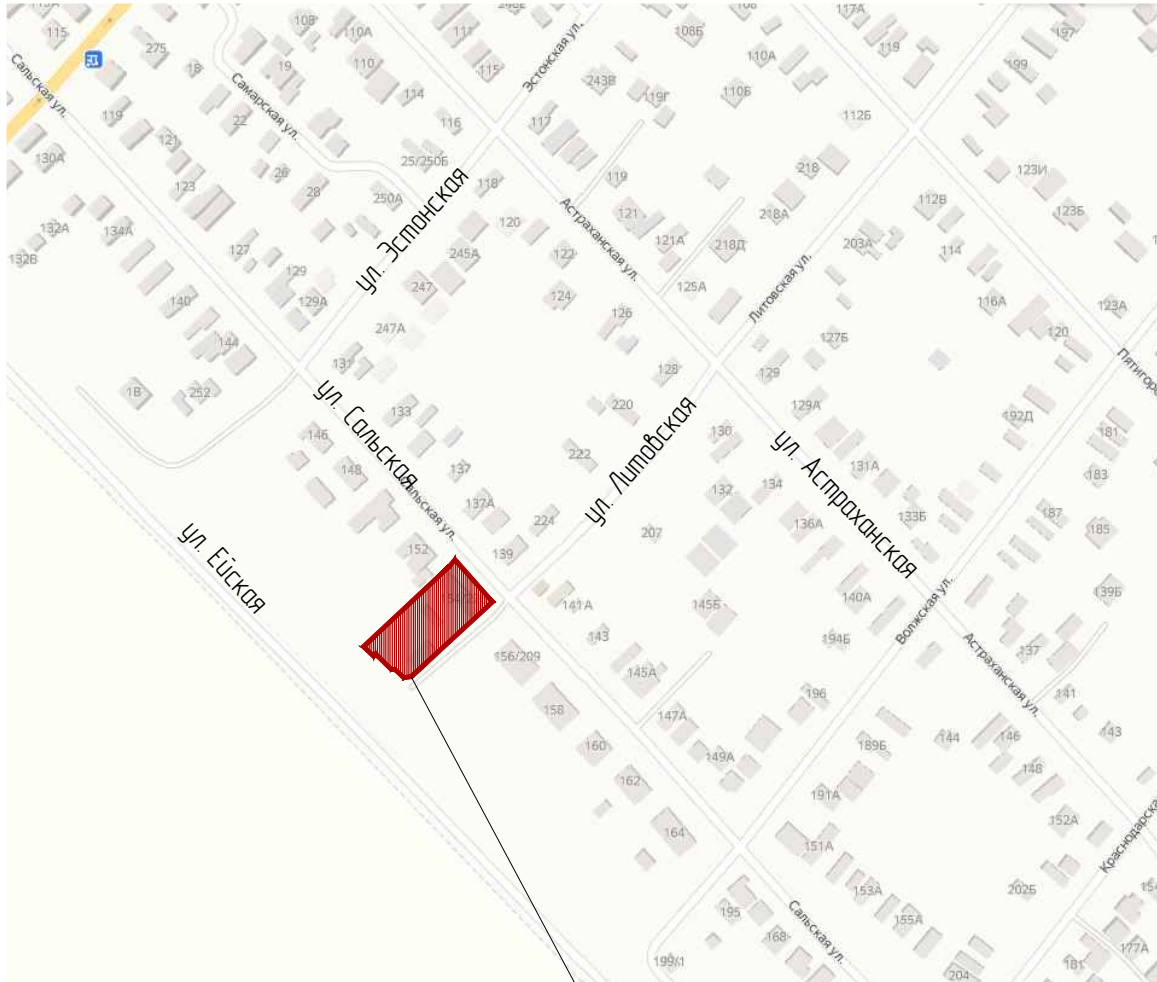
Для территориальной зоны Ж.2. установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 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".

						82-2022 – ПП			
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
Начальник ОП		Семеренко О.П.			09.2022г.	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ПП	2	
Разработал		Семеренко О.П.			09.2022г.		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

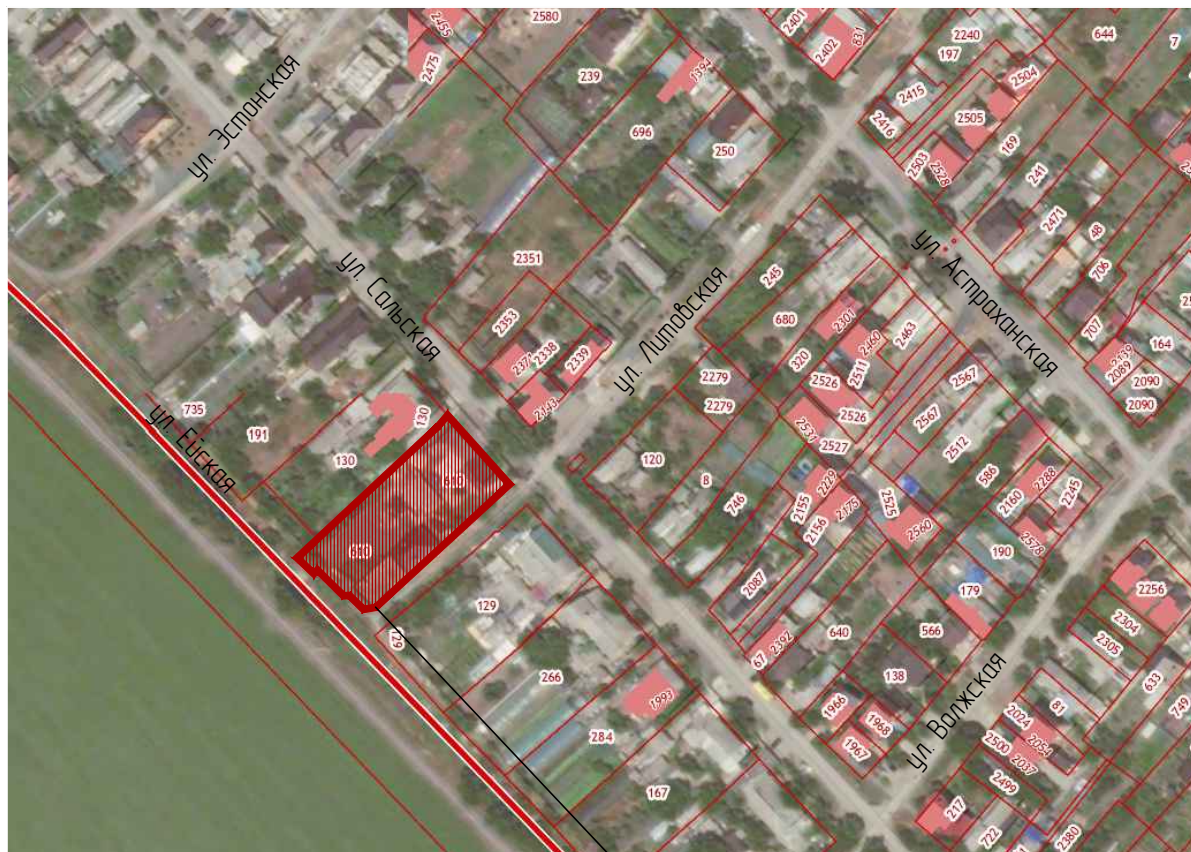
Ситуационный план



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Сальская, 154

						82-2022 - ПП	Лист
				09.2022г			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			3

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



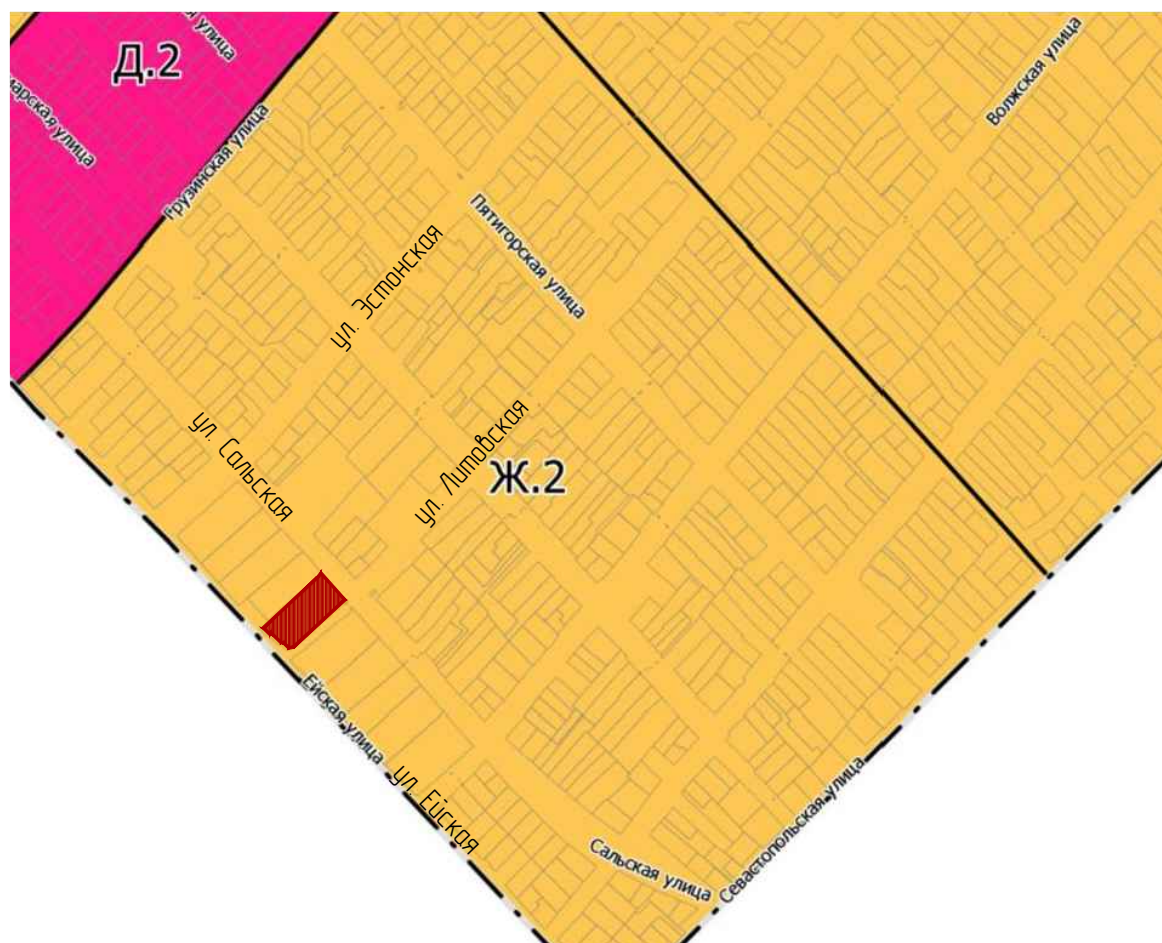
Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Сельская, 154

Кадастровый номер – 61:46:0010305:610

Площадь земельного участка – 2241 кв.м

						82-2022 – ПП	Лист
				09.2022г			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			4

Фрагмент ПЗЗ г.Батайска

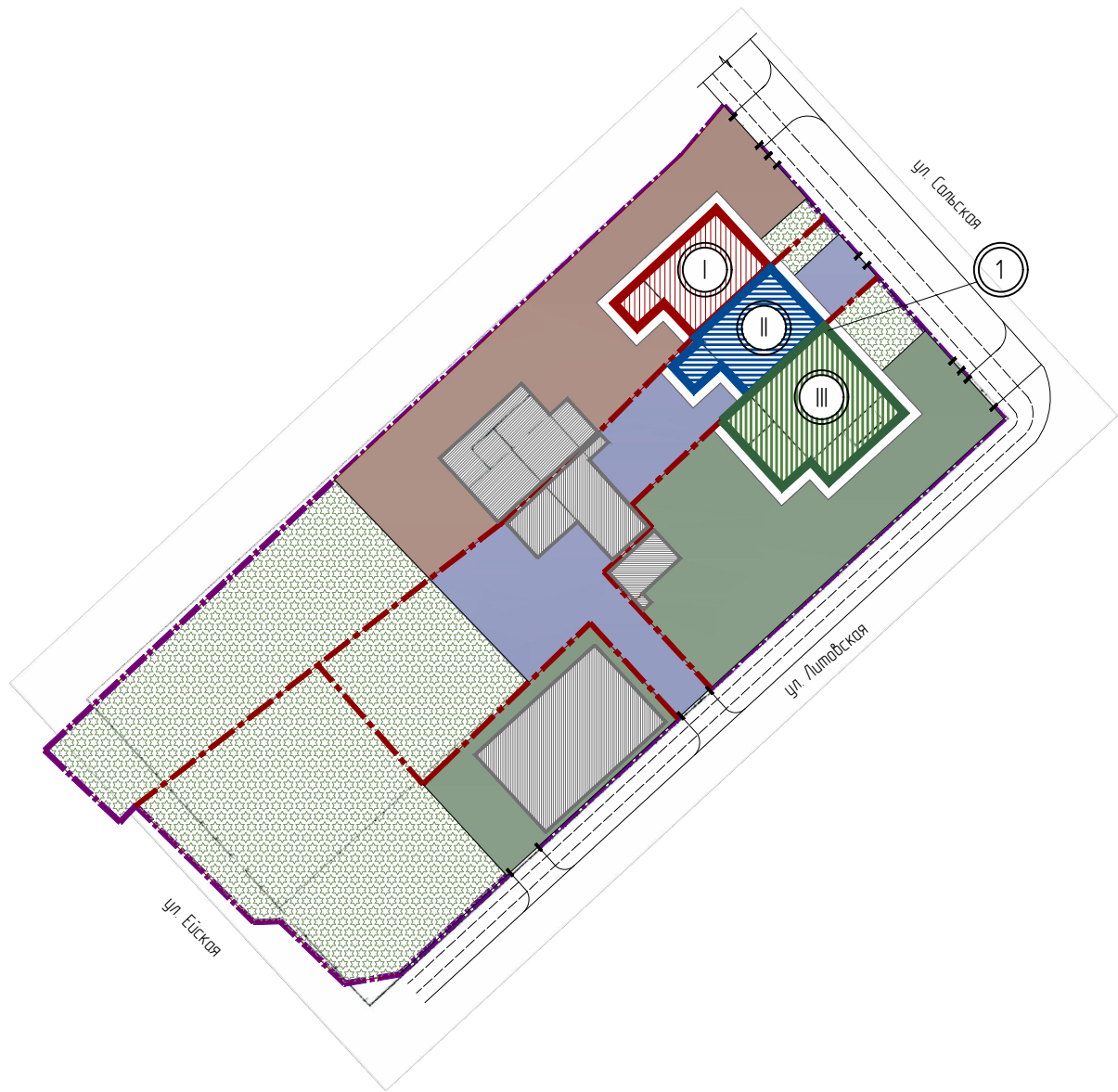


Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

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.

						82-2022 – ПП	Лист
				09.2022г			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			5

Схема планировочной организации земельного участка



- Жилой блок №1
- Жилой блок №2
- Жилой блок №3

Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
- Хозстроение
- Озеленение
- Асфальтовое покрытие (жилой блок №1)
- Асфальтовое покрытие (жилой блок №2)
- Асфальтовое покрытие (жилой блок №3)

Экспликация зданий и сооружений на участке

№ п/п	Наименование здания и сооружения					Примечание
1	Индивидуальный жилой дом					
2						
3						
						82-2022 – ПП
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Сальская, 154
Начальник ОП		Семеренко О.П.			09.2022г	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
Архитектор		Семеренко О.П.			09.2022г	
						Схема планировочной организации земельного участка