



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 предоставления разрешения
на условно разрешённый вид использования земельного участка
"Блокированная жилая застройка"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010905:103,
площадью 641 кв. м,

по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142,



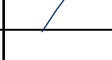

расположенного в территориальной зоне застройки
индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

заказчик – Качадурьян Владимир Артёмович,
Гречишкина Ирина Анатольевна

109-2022

2022

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-6
	Ситуационный план	7
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	8
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500); схема порядка пользования земельным участком (фактического), М 1:500	9
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	10
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	11

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взаминв. №						
							109-2022		
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				10.2022			
	Выполнил	Каланчина Д.Н.				10.2022			
	Проверил	Семеренко О.П.				10.2022			
Содержание							Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							 Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010905:103, площадью 641 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Качадурьян Владимира Артёмовича, Гречишкиной Ирины Анатольевны на основании:

- Договора 109-2022;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Заключение специалиста №32-09/22, выполненное МУП «БТИ» г.Батайска;
 - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. в августе 2022 г., принятый в ИСОГД г.Батайска 09.08.2022 г.;
 - Отчёт об объекте недвижимости (земельный участок) от 27.07.2022 № 99/2022/483660474;
 - Отчёт об объекте недвижимости (здание) от 27.07.2022 № 99/2022/483652065;
 - Технический паспорт на жилой дом от 11.08.2022 г., выполненный МУП "БТИ" г. Батайска.

2). Характеристика земельного участка.



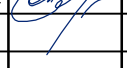

Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142 находится в северной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

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.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010905:103.

Площадь земельного участка составляет 641 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "Для индивидуального жилищного строительства".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010905:103. Площадь земельного участка составляет 641 кв. м. Вид разрешённого использования земельного участка по документу – “Для индивидуального жилищного строительства”.							
							109-2022-ПЗ			
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				10.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Каланчина Д.Н.				10.2022		П	1	3
	Проверил	Семеренко О.П.				10.2022		 Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Пояснительная записка

Земельный участок ограничен:

– с севера:

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010905:79;
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко, 59;
разрешённое использование: Индивидуальное жилищное строительство;

– земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010905:884;
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко;
разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома;

– с юга – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территорией вдоль ул. Ленинградская;

– с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010905:102;
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Ленинградская, д. 144;
разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома;

– с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010905:144;
по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Ленинградская, 140;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142 условно разрешённый вид использования "Блокированная жилая застройка" согласно территориальной зоне застройки Ж.2.

4). Земельный участок застроен.

На земельном участке расположены следующие строения (согласно экспликации на листах):

- 1 – Жилой дом* (лит. В, В1, В2, В3, в, в1)
- 2 – Жилой дом (согласно топографическому плану)
- 3 – Летняя кухня (лит.Б), веранда (лит.б)
- 4 – Хозяйственные постройки: летняя кухня (лит. Е), сарай (лит. Е1), сарай (лит. 3)
- 5 – Уборная

Жилой дом (лит. В, В1, В2, В3, в, в1) переводится в жилой дом блокированной застройки, согласно Заклчению специалиста №32-09/22, выполненному МУП «БТИ» г.Батайска.

Основной вывод Заключения специалиста следующий: " жилой дом расположенный по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Ленинградская, № 142, можно отнести к жилому дому блокированной застройки состоящего из двух автономных жилых блоков:

- жилой блок автономный общей площадью 66,1кв.м., в том числе жилой 45,2кв.м. принадлежащий на праве собственности Качадурьян Владимиру Артемовичу;
- жилой блок автономный общей площадью 91,0кв.м., в том числе жилой 61,1кв.м. принадлежащий на праве собственности Гречишкиной Ирине Анатольевне " .

Взаминб. №		Подпись и дата		Инб. № подл.		<div> <div> <div>109-2022-ПЗ</div> <div>Лист</div> <div>2</div> </div> </div>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата						

6). Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки (2.3) составляет 200 кв.м. для каждого блока в соответствии с ПЗЗ г. Батайска.

Возможность раздела земельного участка согласно предельным параметрам ПЗЗ г. Батайска имеется.

Раздел земельного участка (предварительный) согласно фактическому пользованию земельным участком выполнен согласно топографическому плану и включает в себя два образуемых земельных участка, а именно:

- Земельный участок, находящийся в пользовании Качадурьян Владимира Артемовича, площадь з.у. – 364 кв. м;
- Земельный участок, находящийся в пользовании Гречишкиной Ирины Анатольевны; площадь з.у. – 277 кв.м

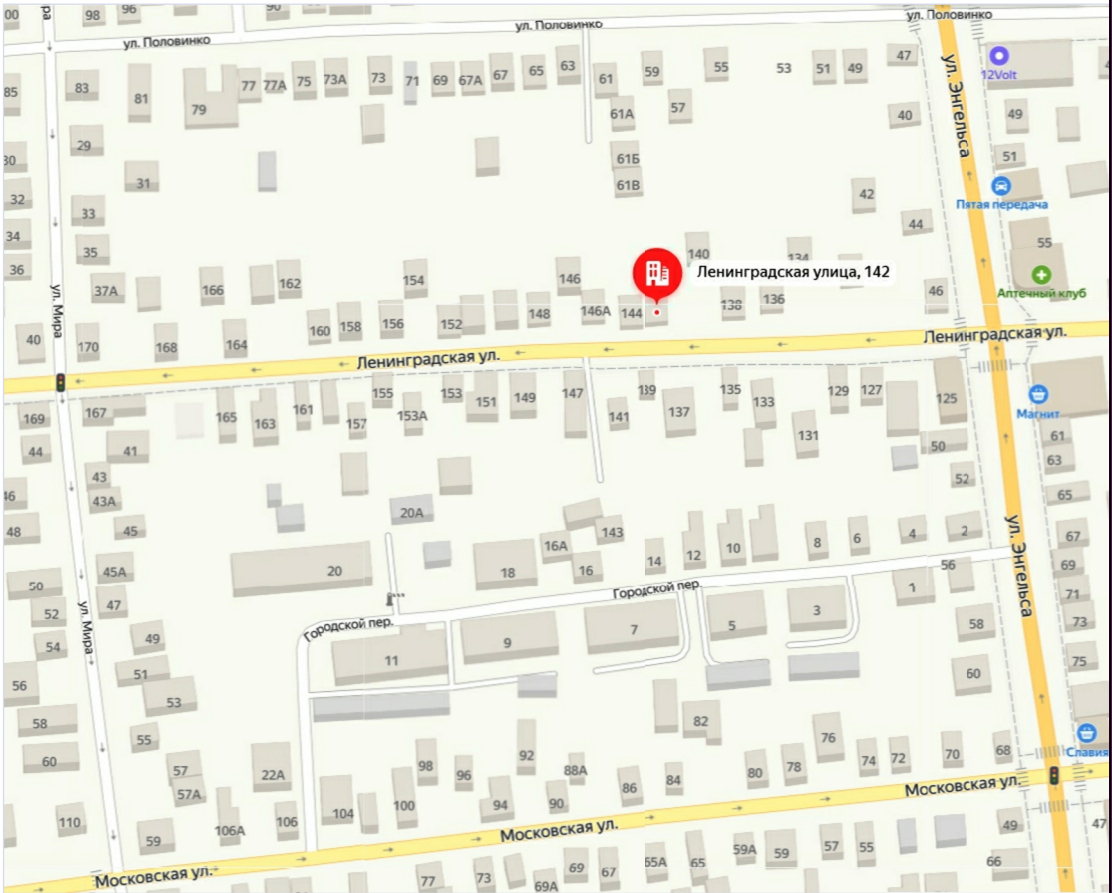
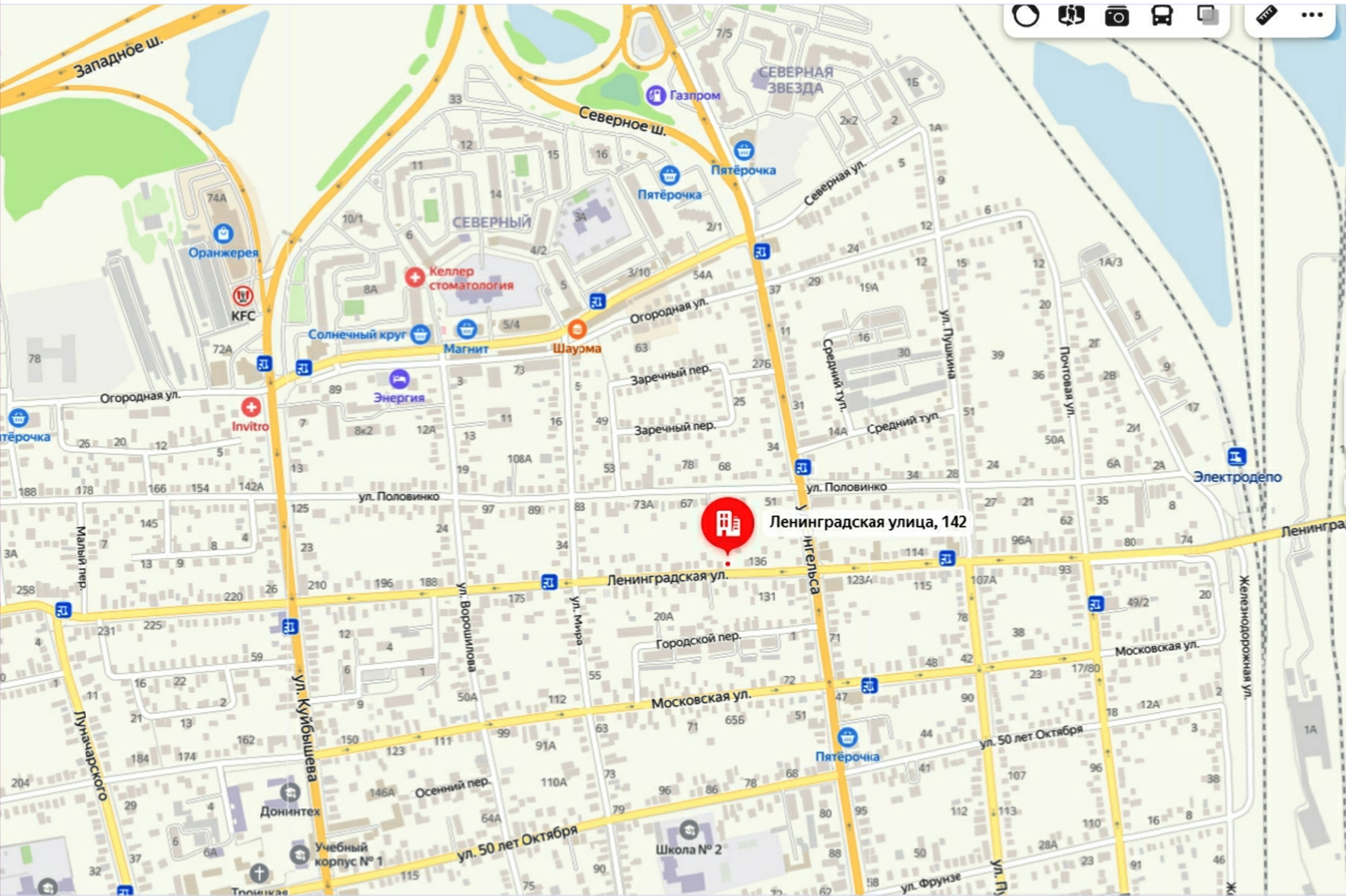
Границы и уточнённые площади образуемых земельных участков уточняются на стадии межевания кадастровым инженером, имеющим лицензию на данный вид работ.

Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования
Условно разрешённые виды использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	109-2022-ПЗ	Лист
						3

Ситуационный план



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





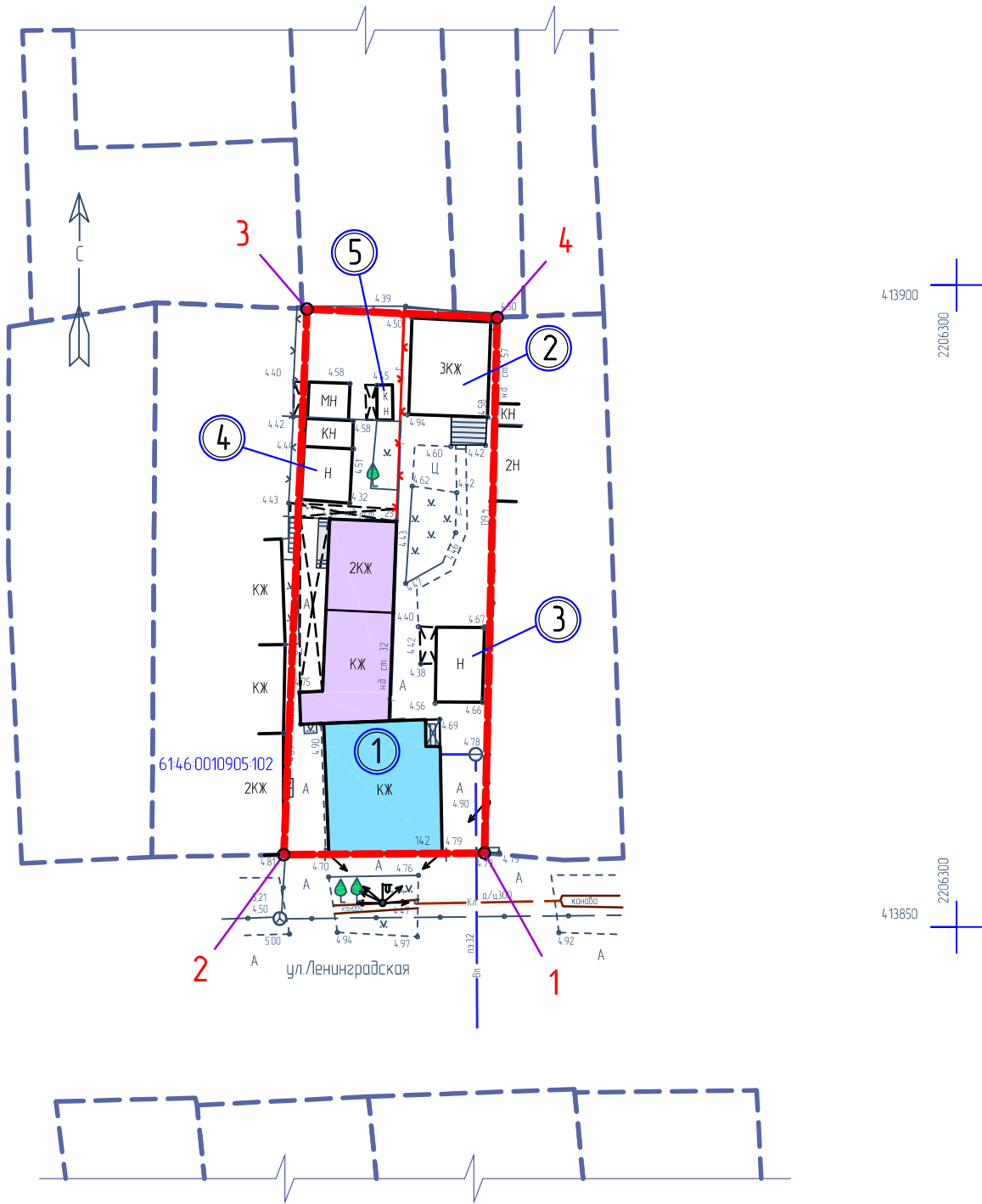
						109-2022-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010905103, площадью 641 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			10.2022	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	П	1	3
Выполнил		Каланчина Д.Н.			10.2022				
Проверил		Семеренко О.П.			10.2022				
						Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

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



Примечание

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане, выполненном ИП Метелица В.А. в августе 2022 г., принятом в ИСОГД г.Батайск 09.08.2022 г.

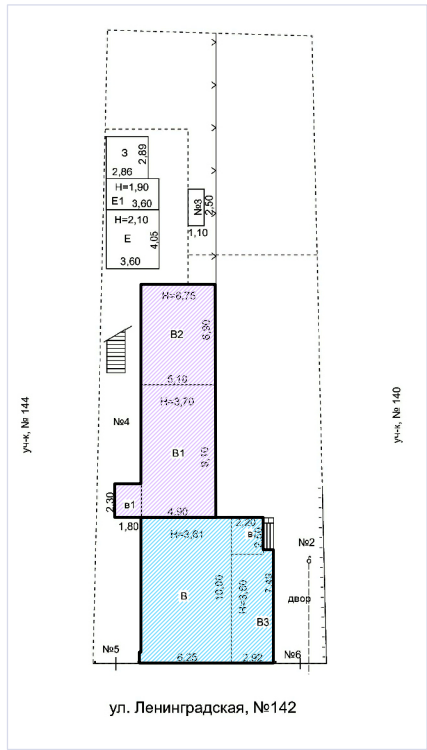
2. Границы земельного участка построены по координатам в соответствии с отчётом об объекте недвижимости от 27.07.2022 № 99/2022/483660474.

3*. Жилой дом переводится в жилой дом блокированной застройки, согласно Заключению специалиста №32-09/22, выполненному МУП «БТИ» г.Батайск:

"жилой дом расположенный по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Ленинградская, № 142, можно отнести к жилому дому блокированной застройки состоящего из двух автономных жилых блоков:

- жилой блок автономный общей площадью 66,1кв.м, в том числе жилой 45,2кв.м. принадлежащий на праве собственности Качадурьян Владимиру Артемовичу;*
- жилой блок автономный общей площадью 91,0кв.м, в том числе жилой 61,1кв.м. принадлежащий на праве собственности Гречишкиной Ирине Анатольевне.*

Ситуационный план
(Технический паспорт от 11.08.2022 г.,
выполненный МУП "БТИ" города Батайска)



Сведения о характерных точках границы
земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	413855.77	2206263.20
2	413855.64	2206247.56
3	413898.13	2206249.37
4	413897.48	2206264.19

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: **Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142**
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Характерные точки границы земельного участка
- Порядковый номер строений
- *Жилой блок автономный общей площадью 66,1кв.м., в том числе жилой 45,2кв.м. принадлежащий Качадурьян Владимиру Артемовичу
- *Жилой блок автономный общей площадью 91,0кв.м., в том числе жилой 61,1кв.м. принадлежащий Гречишкиной Ирине Анатольевне.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом* (лит. В, В1, В2, В3, б, б1)	Существующий объект* согласно тех. паспорту
2	Жилой дом	Существующий объект согласно топографическому плану
3	Летняя кухня (лит.Б), веранда (лит.б)	Существующий объект согласно тех. паспорту
4	Хозяйственные постройки: летняя кухня (лит. Е), сарай (лит. Е1), сарай (лит. 3)	Существующий объект согласно тех. паспорту
5	Уборная	Существующий объект согласно тех. паспорту

							109-2022-ПЗУ
							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010905103, площадью 641 кв. м, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Семеренко О.П.				10.2022	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия
Выполнил	Каланчина Д.Н.				10.2022		Лист
Проверил	Семеренко О.П.				10.2022		Листов
						Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск

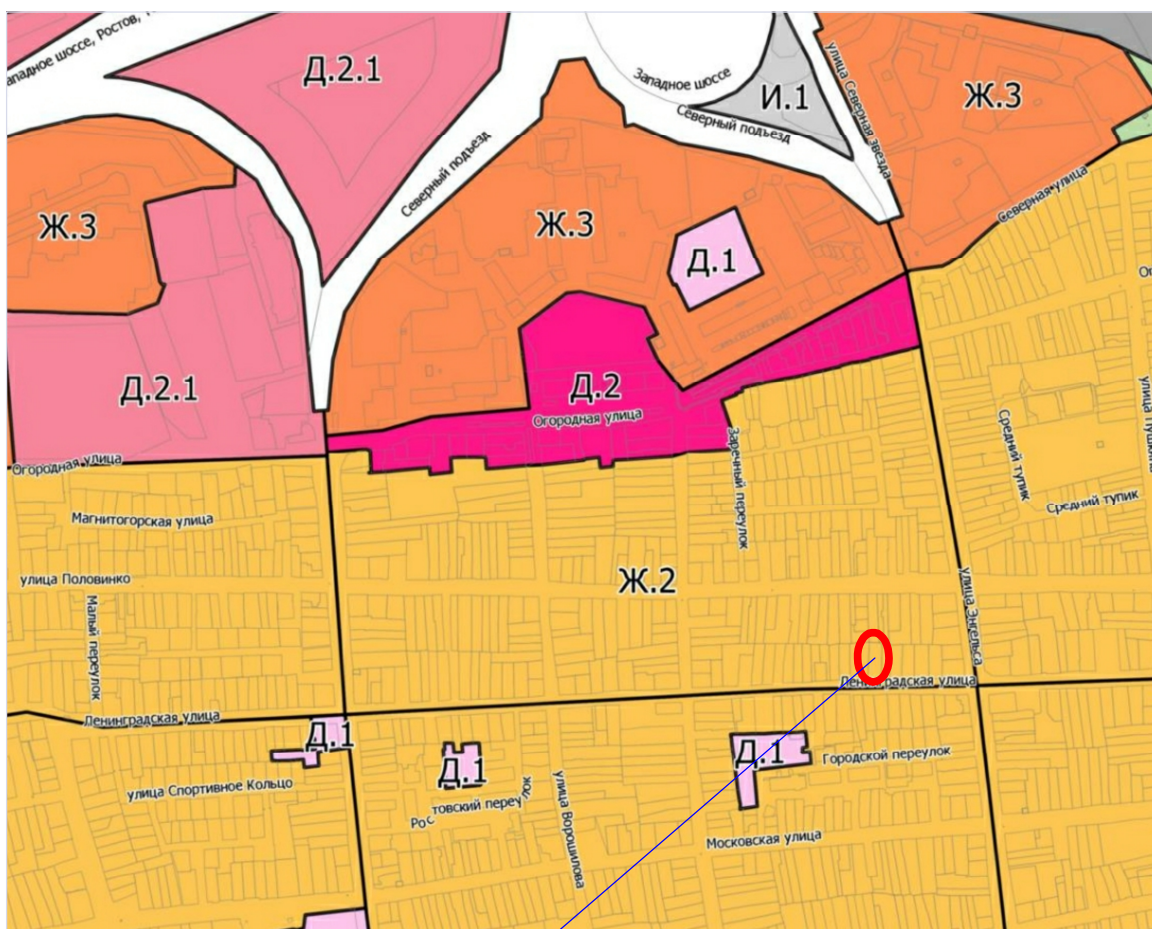


Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0010905:103
Кадастровый квартал:	61:46:0010905
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142
Площадь уточненная:	641 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность

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

						109-2022	Лист
Изм.	Кол.ч.	Лист	Подп.	Дата			1

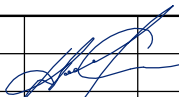
Фразмент карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)



Месторасположение земельного участка по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142

Земельный участок по адресу: **Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская, 142** 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.инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.лч.	Лист	Подп.	Дата	
					
					109-2022
					2