



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. Циолковского, 31

расположенного в территориальной зоне Ж.2  
"Зона застройки индивидуальными и  
малоэтажными жилыми домами",  
имеющего вид разрешенного использования  
для индивидуального жилищного строительства  
и ведения личного подсобного хозяйства  
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: arbp@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. Циолковского, 31  
  
расположенного в территориальной зоне Ж.2  
"Зона застройки индивидуальными и  
малозэтажными жилыми домами",  
имеющего вид разрешенного использования  
для индивидуального жилищного строительства  
и ведения личного подсобного хозяйства  
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	_____ _____ _____	Н.И. Гайдамака; С.В. Чударь; В.Н. Шевцова

2023г.

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

Инв. № подл.								Содержание	Стадия	Лист	Листов
									П	1	1
									Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.								Содержание			
Инв. № подл.											

### Пояснительная записка

1). Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Циолковского, 31 разработана на основании:

– 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 21.09.2023г. "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 810 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011002:111

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

По решению Батайского городского суда Ростовской области жилой дом, общей площадью 174, 7 кв.м., жилой площадью 87,3 кв.м., признан блокированным домом; жилое помещение № 1 – общей площадью 77,0 кв.м.  
жилое помещение № 2 – общей площадью – 97,7 кв.м.

Взам.инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2023
	Разработал	Семеренко О.П.				11.2023
Пояснительная записка						Стадия
						Лист
						Листов
						ПП
						1
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска

условно-разрешенный вид использования земельного участка:

На земельном участке расположен одноэтажный жилой дом, который по факту использования разделен на два 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

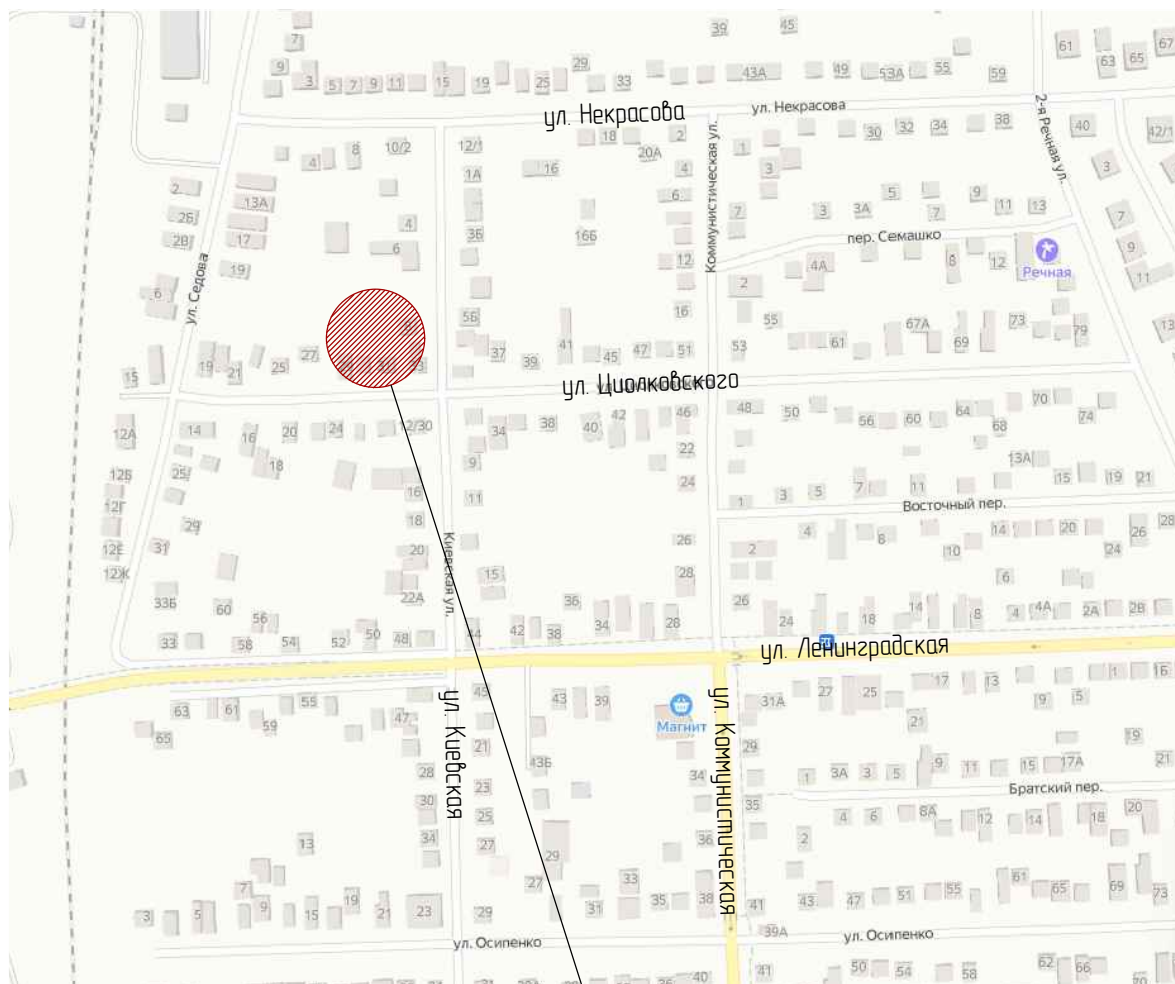
Входы на дворовые территории ориентированы со стороны ул. Циолковского

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".

[illegible]



Месторасположение земельного участка  
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,  
ул. Циолковского, 31

Інв. № подл. Підписи і дата Взаминів. №						Лист 3
					11.2023	
	Изм.	Кол.цч.	Лист	Подп.	Дата	



Фразмент ПЗЗ г.Батайска

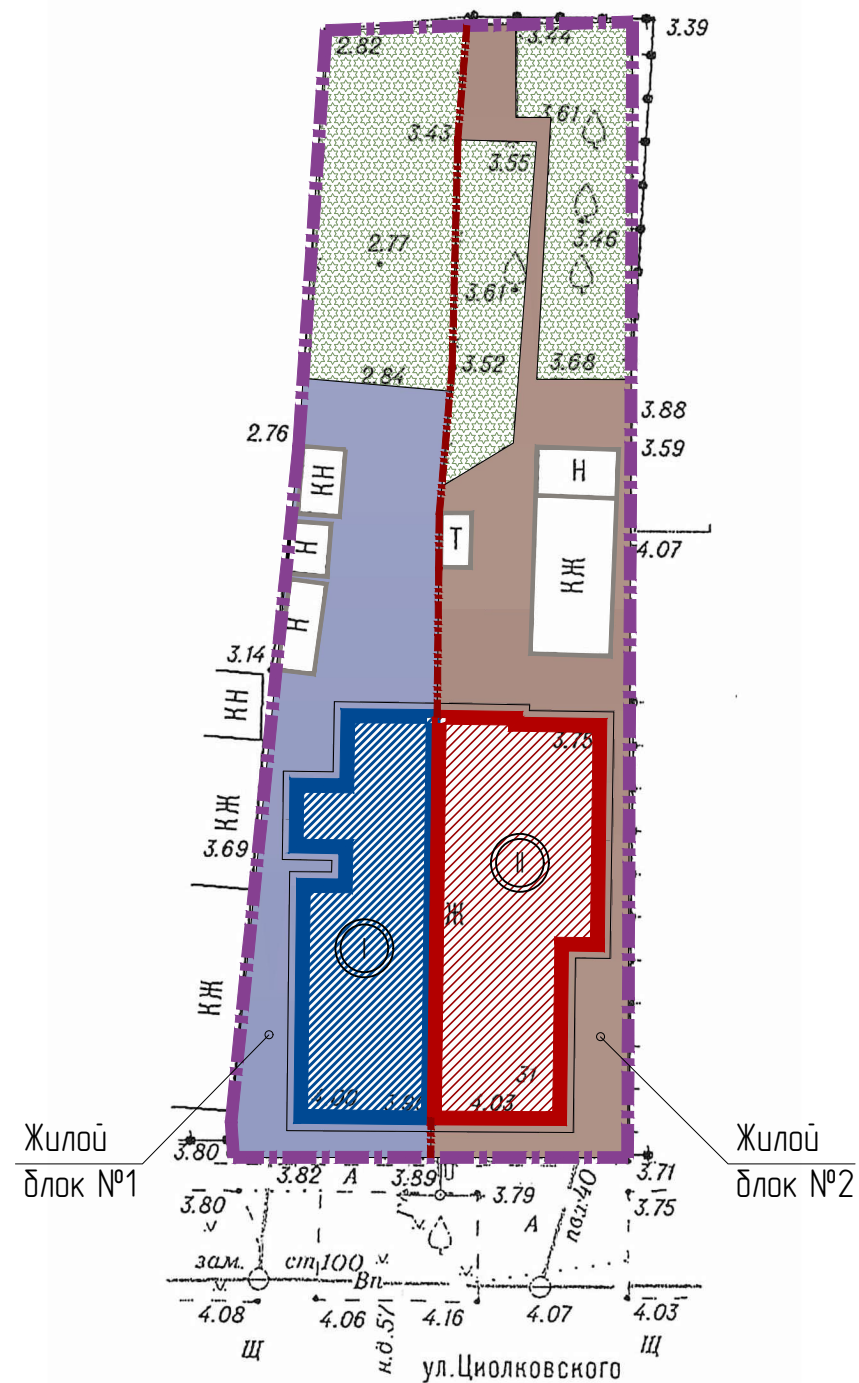



Месторасположение земельного участка  
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,  
ул. Циолковского, 31


Инв. № подл.		Подпись и дата		Взаминв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
				11.2023	
					Лист
					5









### Схема планировочной организации земельного участка




 — Жилой блок №1

 — Жилой блок №2

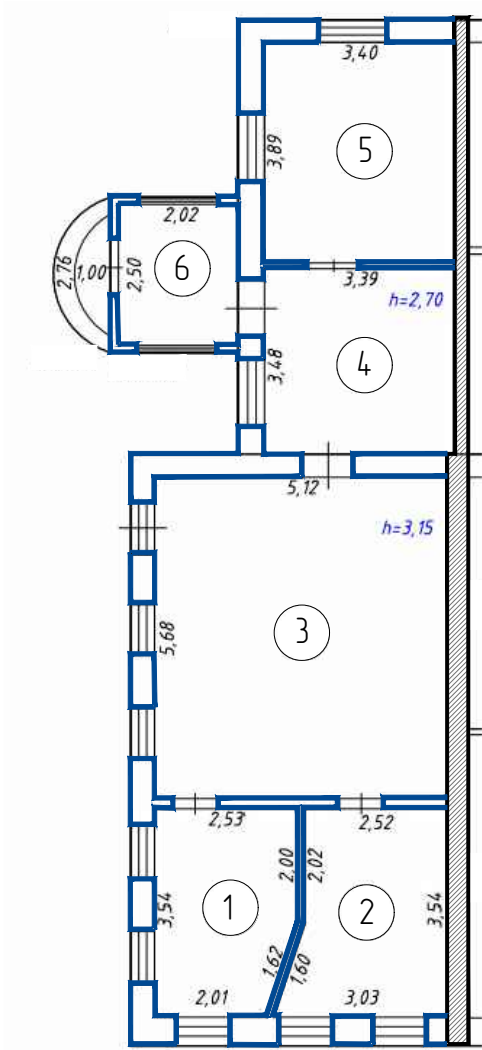
Условные обозначения:

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

## 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. Циолковского, 31				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2023	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		ПП	6	
Архитектор	Семеренко О.П.				11.2023	Схема планировочной организации земельного участка		 Муниципальное предприятие Архитектурно-Планировочное Бюро г. Батайска		

План этажа жилого блока № 1



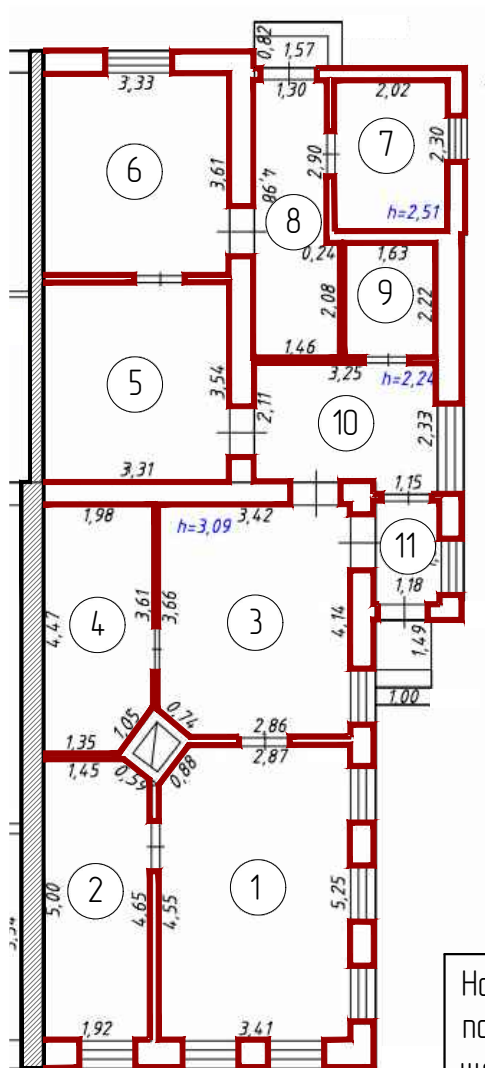
Экспликация помещений жилого блока № 1

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Жилая комната	9,3	
2	Жилая комната	8,6	
3	Жилая комната	29,1	
4	Кухня-столовая	11,8	
5	Жилая комната	13,2	
6	Тамбур	5,0	
Общая площадь по жилому блоку №1		77,0	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

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	17,7	
2	Жилая комната	9,5	
3	Жилая комната	14,0	
4	Гардеробная	8,5	
5	Гардеробная	11,7	
6	Кухня	12,0	
7	Совмещенный санузел	4,6	
8	Коридор	6,8	
9	Кладовая	3,6	
10	Прихожая	7,1	
11	Тамбур	2,2	
Общая площадь по жилому блоку №2		97,7	

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	11.2023
		Лист
		8

# Фотофиксация

кв.1



кв.2

кв.1



Инв. № подл.	Взам. инв. №																		
Подпись и дата																			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата															Лист
																			9



кв.1



кв.1



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист

11.2023	Дата
Подп.	Лист

Лист
10



кв.2



кв.2

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

						Лист
				11.2023		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		11