



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 61:46:0012102:1149,  
площадью 416 кв. м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,  
городской округ "Город Батайск", город Батайск,  
улица Колхозная, земельный участок 38,

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

заказчик – Зюганова Екатерина Александровна

201-2023

2023



## 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 61:46:0012102:1149, площадью 416 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Зюгановой Екатерины Александровны на основании:

- Договора 201-2023;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
  - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Зыкова В.С. 11.2023 г.;
  - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке) от 02.11.2023 № КУВИ-001/2023-248791007.

## 2). Характеристика земельного участка.





Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38 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 61:46:0012102:1149.

Площадь земельного участка составляет 416 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "земли под домами индивидуальной жилой застройки".

Взаминв. №		Подпись и дата											
Инв. № подл.							201-2023				<div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> <div>П</div> <div>1</div> <div>4</div> <div>Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div>		
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата							
	Пояснительная записка												
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2023							
	Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2023							
Проверил	Семеренко О.П.				11.2023								

Земельный участок ограничен:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012102:1150;  
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",  
город Батайск, улица Ленина, земельный участок 155;  
разрешённое использование: земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- с юга – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной  
неразграниченной территорией вдоль ул. Колхозной;
- с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012102:56;  
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Колхозная, 36;  
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0000000:4035;  
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск;  
разрешённое использование: Земельные участки (территории) общего пользования.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку  
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город  
Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38 условно разрешённый вид использования  
"Блокированная жилая застройка" согласно территориальной зоне застройки индивидуальными  
и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

4). Земельный участок свободен от застройки.

5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажный блокированный жилой дом  
с габаритными размерами 7,50 x 16,50 м. Блокированный жилой дом будет состоять из двух  
автономных жилых блоков. Основные габаритные размеры, толщина наружных стен и технико-  
экономические показатели, указанные в данном проектном предложении, предварительные и могут  
незначительно измениться на стадии проектирования.

Толщина стен здания предварительно принята 430 мм.

Общая площадь здания (предварительно) составляет 207,7 кв.м

Проектируемая площадь застройки (предварительно) – 123,8 кв.м.

6). На земельном участке предусмотрено два машино-места – по одному для каждого жилого  
блока.

7). Согласно ПЗЗ г.Батайска минимальная площадь земельного участка для каждого блока  
составляет 200 кв.м. Площадь земельного участка – 416 кв. м, т.о. возможность раздела  
земельного участка согласно предельным параметрам ПЗЗ г. Батайска имеется.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						201-2023		Лист
										2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			



п. 3.2. Блок жилой автономный: Жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

п. 7.2. Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям [3] и СП 4.13130.

п. 7.3. При проектировании и строительстве домов блокированной застройки должны быть приняты меры для предупреждения распространения огня от одного жилого автономного блока к другому и на другие пожарные отсеки, минуя противопожарные преграды. Для этого противопожарные стены должны пересекать все конструкции дома, выполненные из горючих материалов.

При этом противопожарные стены 1-го типа согласно [3], разделяющие блокированную застройку на пожарные отсеки, должны возвышаться над кровлей и выступать за наружную облицовку стен не менее чем на 15 см, а при применении в покрытии, за исключением кровли, материалов групп горючести Г3 и Г4 – возвышаться над кровлей не менее чем на 60 см и выступать за наружную поверхность стены не менее чем на 30 см.

Противопожарные стены, разделяющие дома блокированной застройки, могут не пересекать кровлю и наружную облицовку стен при условии, что зазоры между противопожарной стеной и кровлей, а также между противопожарной стеной и облицовкой стены плотно заполнены негорючим материалом на всю толщину противопожарной стены.

Прямое расстояние по горизонтали между любыми проемами, расположенными в соседних пожарных отсеках, должно быть не менее 3 м, а в соседних жилых блоках – не менее 1,2 м.

Формат А/А

При примыкании наружных стен смежных жилых автономных блоков или пожарных отсеков под углом  $135^\circ$  и менее участок наружной стены, образующей этот угол, общей длиной не менее 1,2 м для смежных жилых блоков и не менее 3 м для смежных пожарных отсеков должен отвечать требованиям, предъявляемым к соответствующей противопожарной стене.

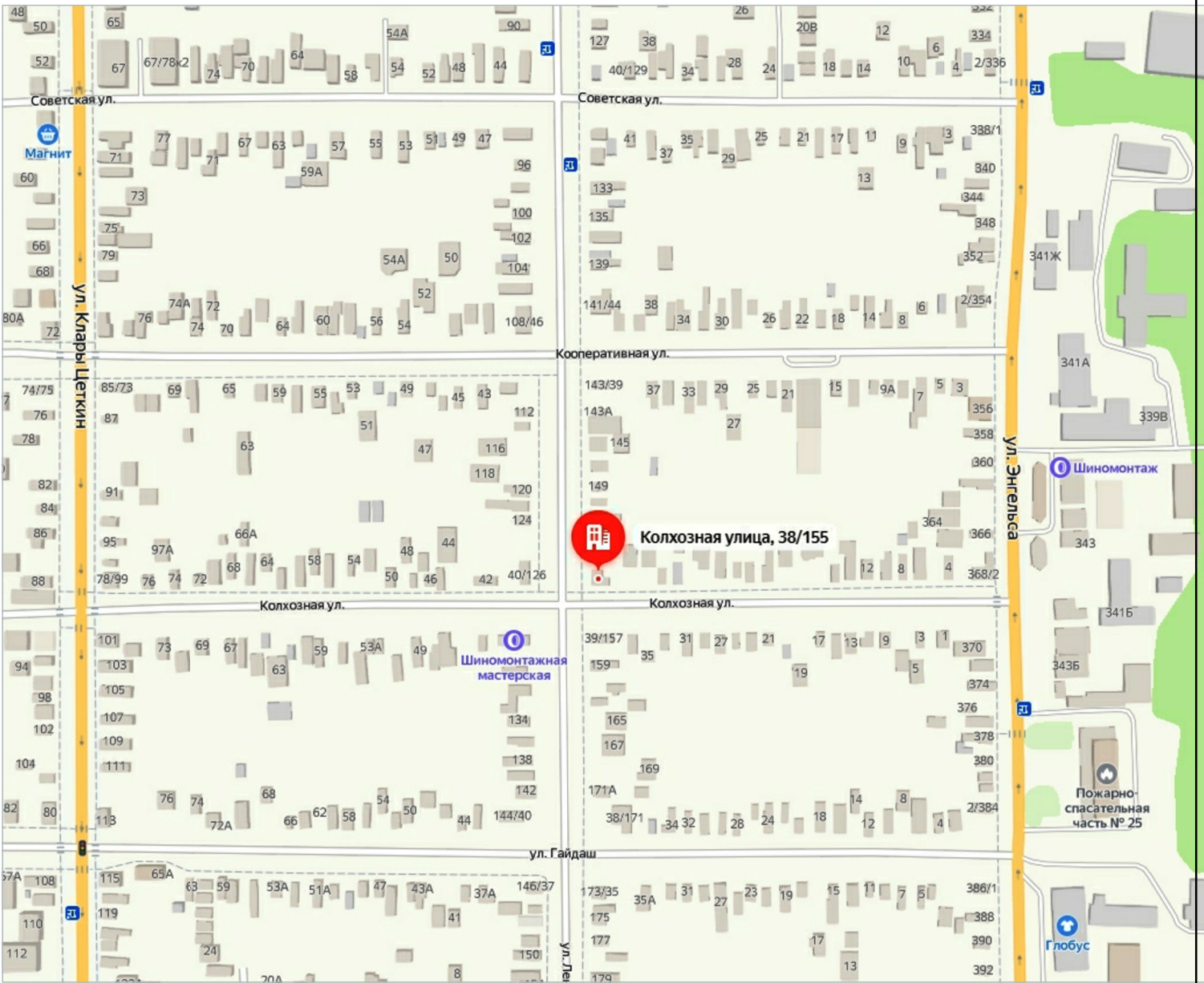
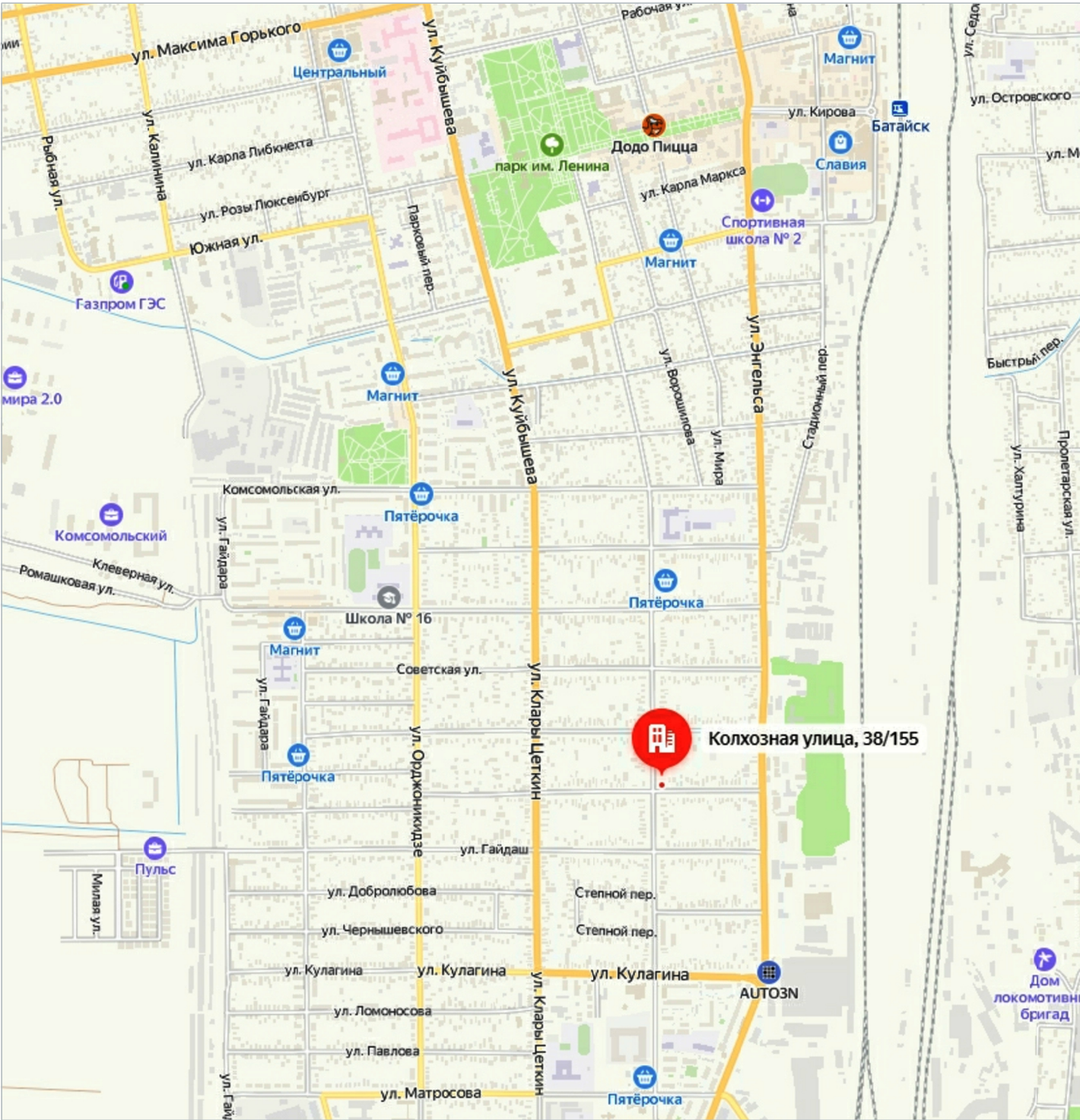
п. 7.4. Каждый жилой автономный блок блокированной застройки должен иметь минимум один эвакуационный выход наружу, в том числе на лестницу 3-го типа в соответствии с [3] и СП 1.13.130.

Условно разрешённый вид использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
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.	Подпись и дата	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	201-2023	Лист
						4



Ситуационный план



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





						201-2023-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012102/1149, площадью 4,16 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.З.)			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			11.2023		П	1	5
Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2023	Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.				11.2023				



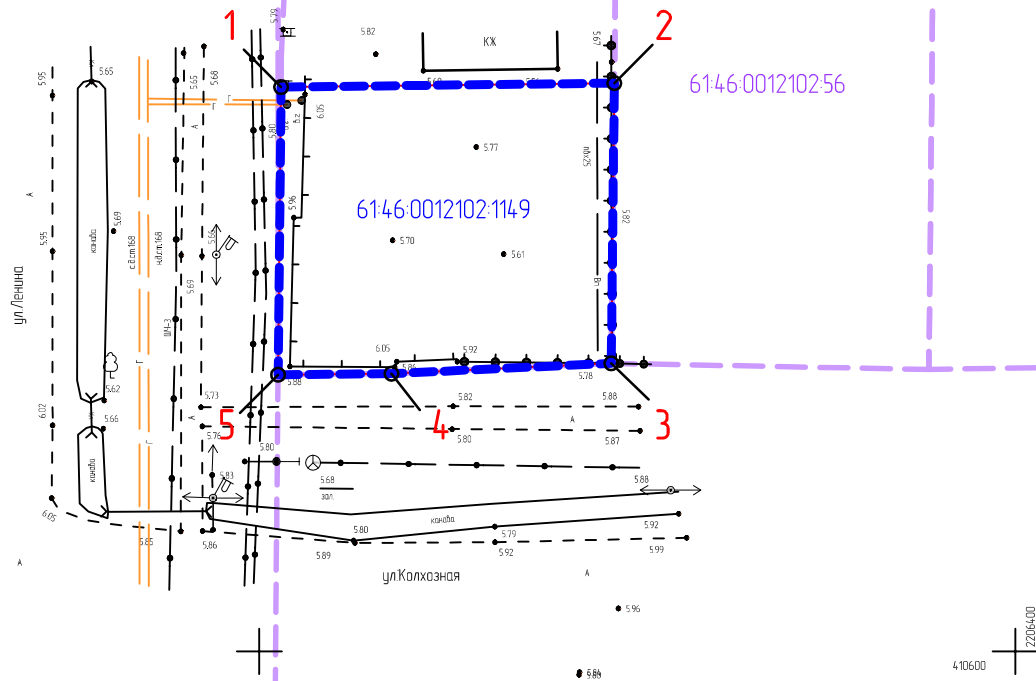
Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)



61:46:0012102:1150

61:46:0012102:1149

61:46:0012102:56



Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	410637.31	2206351.44
2	410637.57	2206373.48
3	410619.04	2206373.28
4	410618.36	2206358.74
5	410618.29	2206351.24

### Условные обозначения

Граница земельного участка по адресу:

Российская Федерация, Ростовская область,  
городской округ "Город Батайск", город Батайск,  
улица Колхозная, земельный участок 38

Граница соседних земельных участков,  
расположенных в окружении

1 — Характерные точки границы земельного участка


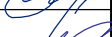


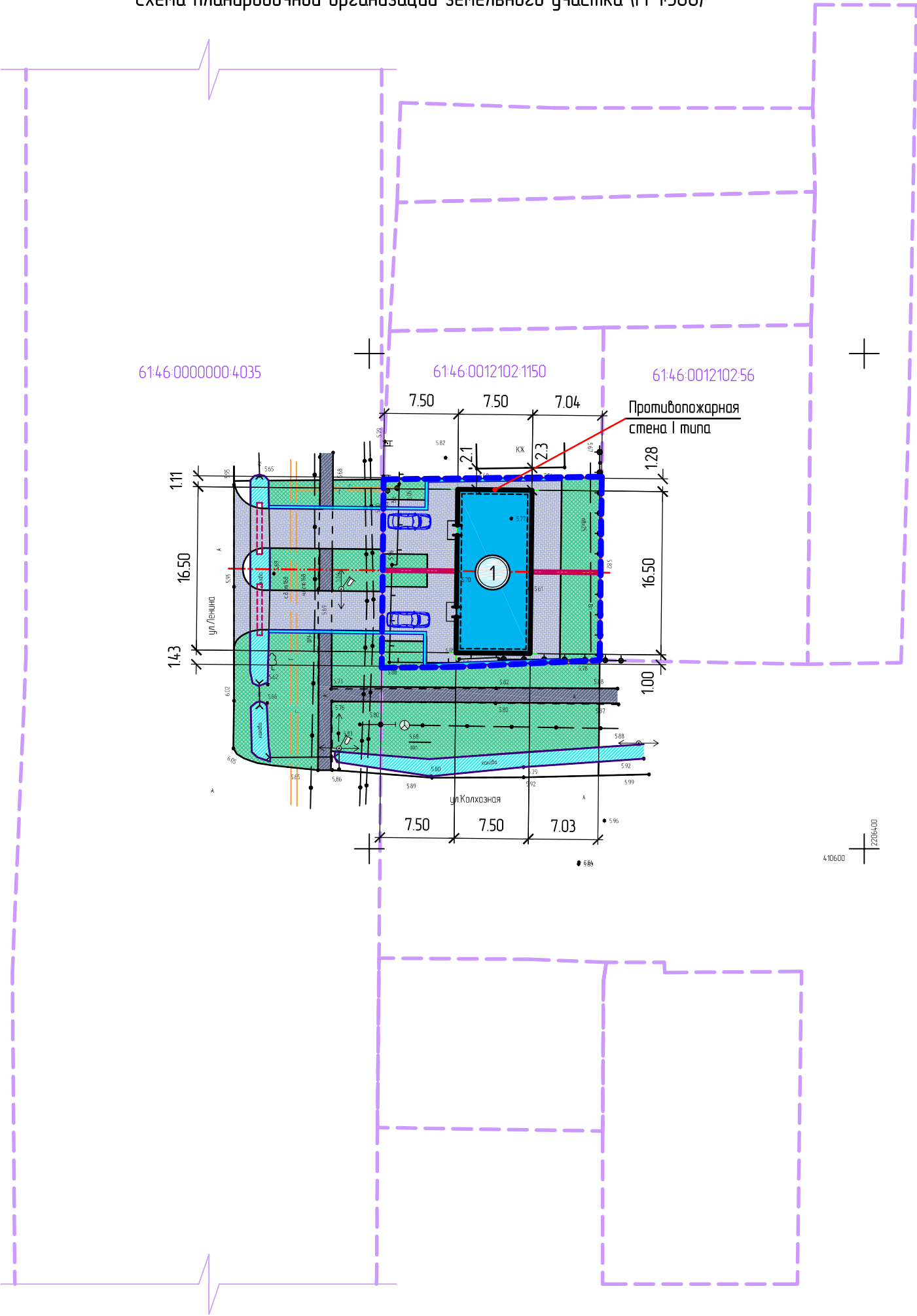
						201-2023-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012102-1149, площадью 416 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
							Страница	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.		11.2023	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		П	2	
Выполнил	Каланчина Д.Н.		11.2023	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
Проверил	Семеренко О.П.		11.2023					

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



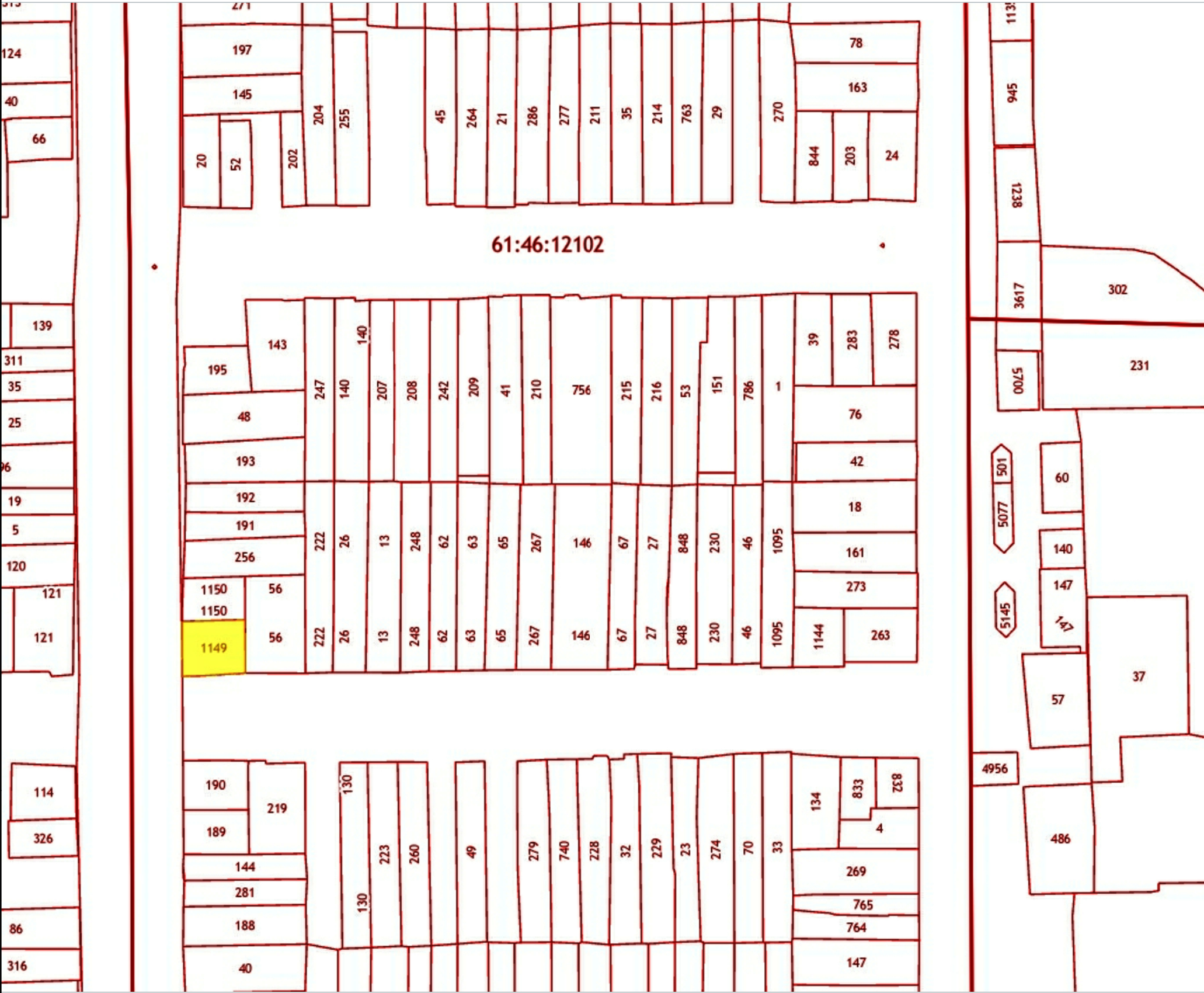
Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- ① — Порядковый номер строений
- [Pattern] — Покрытие из декоративной бетонной тротуарной плитки
- [Green] — Озеленение
- [Pattern] — Асфальтобетон
- [Blue line] — Водоотводная канава (сущ.)
- [Red dashed line] — Водоотводная труба под благоустройством Ø 500 мм.
- [Red line] — Ограждение, отделяющее земельные участки, относящиеся к каждому жилому блоку
- [Blue line] — Водоотводные лотки (перекрывать решёткой)

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажный блокированный жилой дом	Проектируемый объект
201-2023-ПЗУ		
Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Блокированная жилая застройка" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0012102-1149, площадью 4.16 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
Изм.	Колуч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	11.2023
Выполнил	Каланчина Д.Н.	11.2023
Проверил	Семеренко О.П.	11.2023
Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска





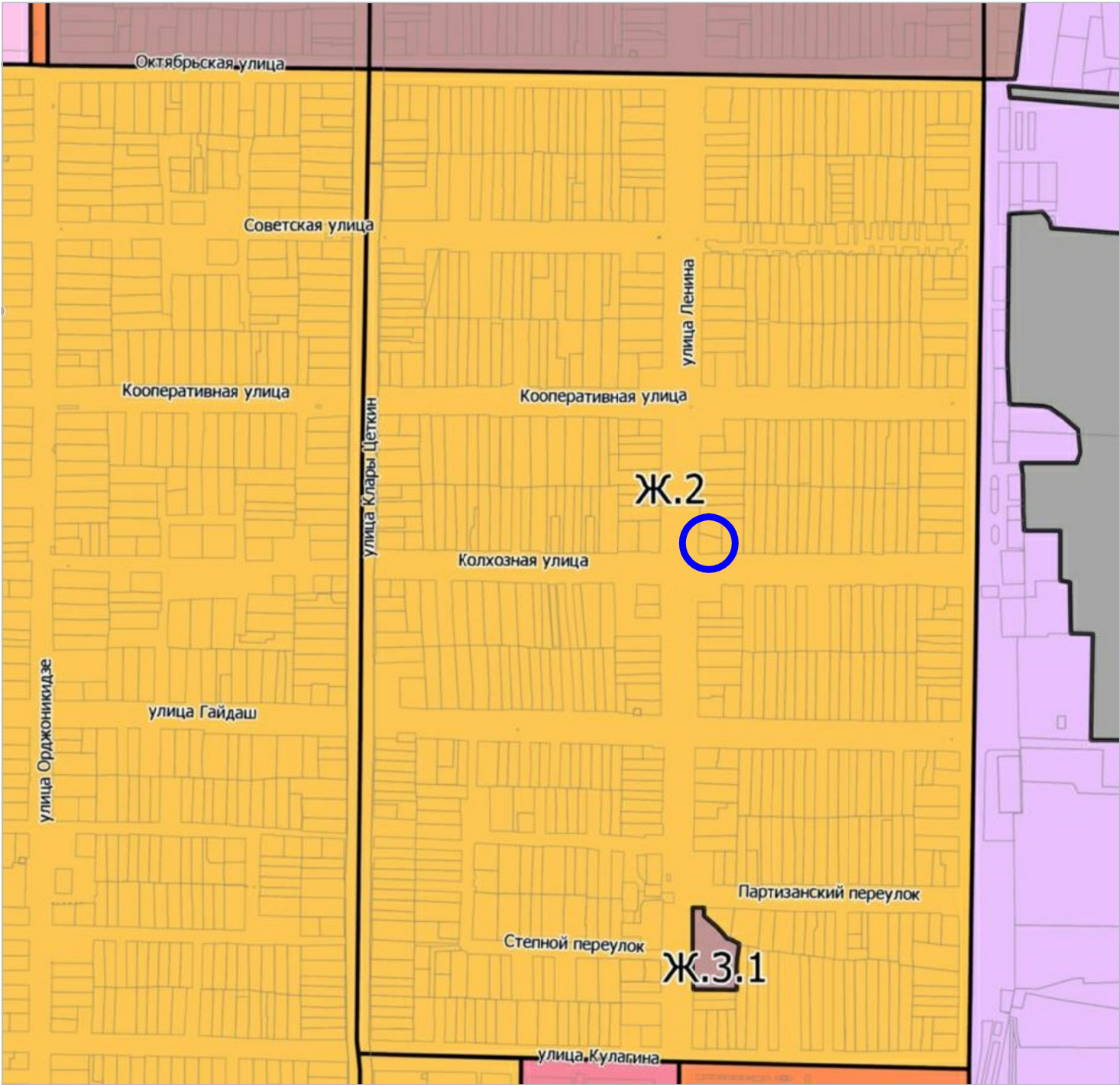
**Земельный участок 61:46:0012102:1149**  
Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38  
земли под домами индивидуальной жилой застройки  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)  

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012102:1149
Кадастровый квартал:	61:46:0012102
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38
Площадь уточненная:	416 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	земли под домами индивидуальной жилой застройки
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 774 730,88 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.11.2023
дата применения:	25.10.2023

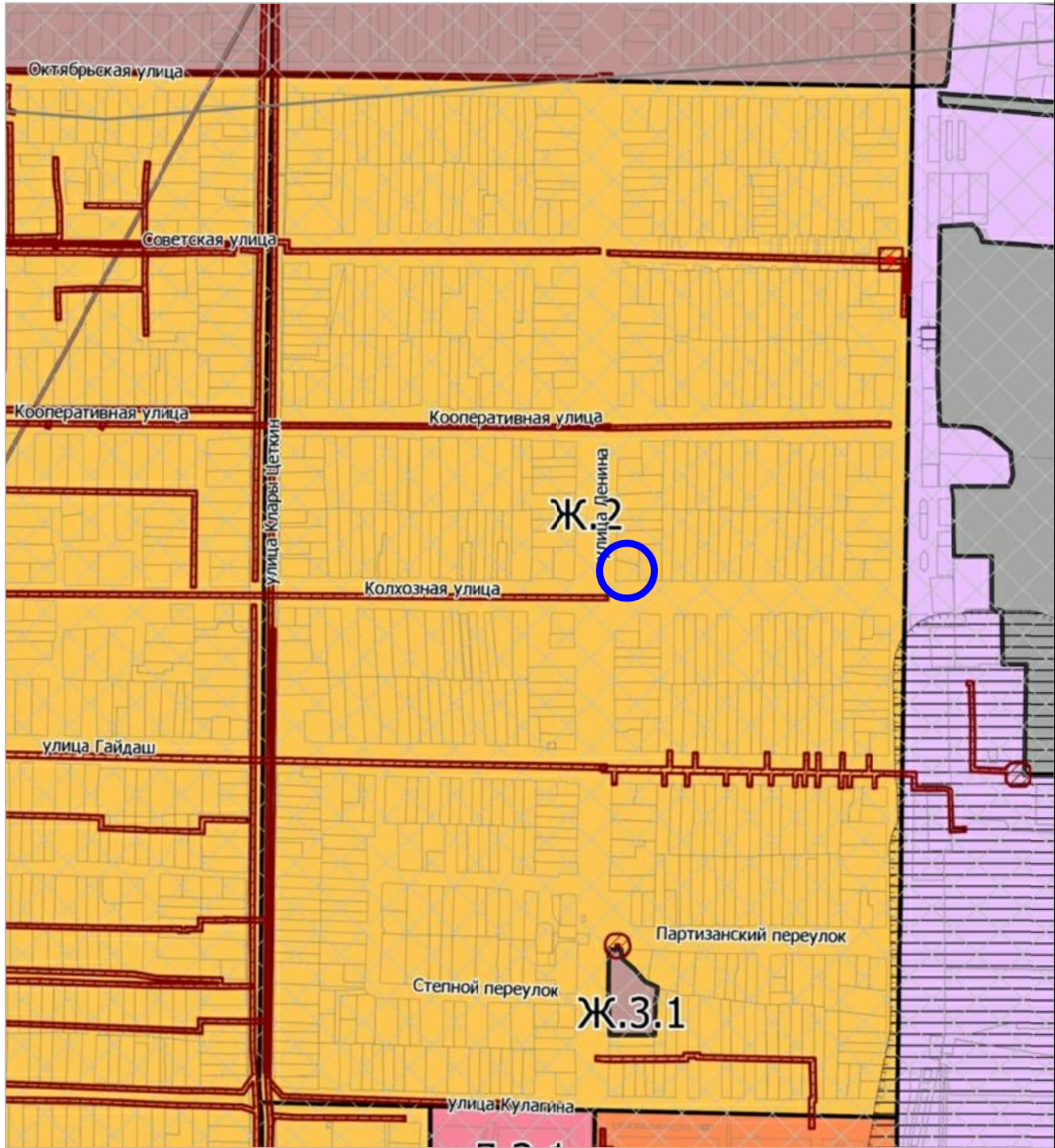
Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №



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



Фрагмент карты градостроительного зонирования.  
Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования  
"Батайск" Ростовской области ( ПЗЗ )



Земельный участок по адресу: [Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Колхозная, земельный участок 38](#) 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.