



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. Шмидта, д. 44

расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки индивидуальными и
малозэтажными жилыми домами",
имеющего вид разрешенного использования:
"Для эксплуатации жилого дома"
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. Шмидта, д. 44

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



Договор №4-2023 от 16.01.2023

Директор МП АПБ	_____	А. М. Шепелев
Начальник ОП	_____	О. П. Семеренко
Заказчик	_____	М. В. Метакса;
	_____	В. Р. Коростелева

2023г.

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

	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

Взаминб. №						
Подпись и дата						
Инб. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023
	Разработал	Горохова Н.А.				01.2023
						4-2023
Содержание						Стадия
						Лист
						Листов
						П
						1
						1
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска



Пояснительная записка

- 1). Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ул. Шмидта, 44 разработано на основании:
- Задания заказчика
- 2). Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости на земельный участок от 11.01.2023 №КУВИ-001/2023-2558416;
 - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на жилой дом от 26.09.2022;
 - Технический паспорт на жилой дом, выданный МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 31.08.2022
 - Топографическая съемка, выдана ИП Рыбин Н.А. в январе 2023
- 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 575 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011803:17

Вид разрешенного использования: Для эксплуатации жилого дома

4-2023

Взаимнб. №	Подпись и дата									
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
Инб. № подл.	Начальник ОП	Семеренко О.П.					01.2023	Пояснительная записка	Стадия	Лист
	Разработал	Горохова Н.А.					01.2023		ПП	1
									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 двухэтажный жилой дом, который по факту использования разделен на две отдельные жилые 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. Шмидта

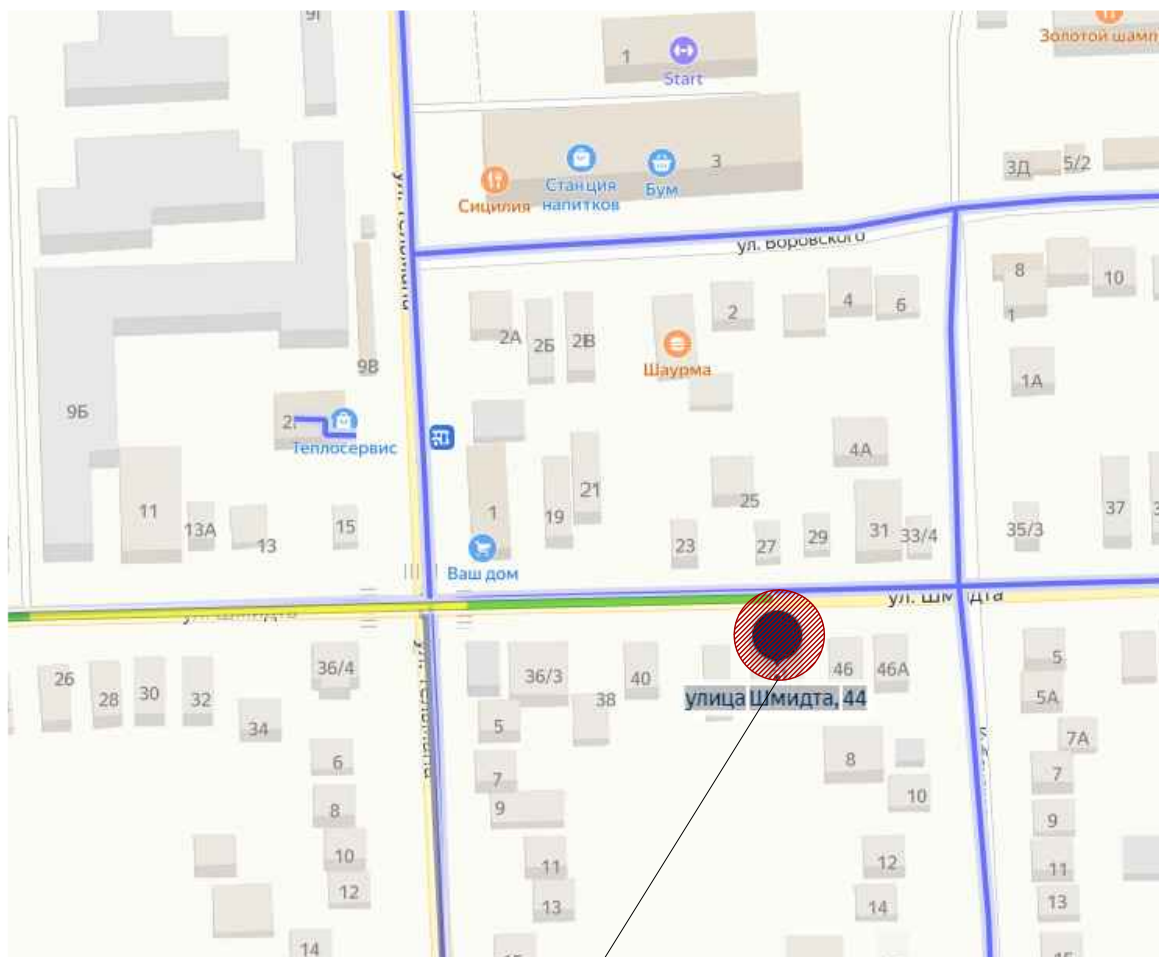
Для территориальной зоны Ж.2. установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 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".

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	4-2023		
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023			
	Разработал	Горохова Н.А.				01.2023	Пояснительная записка		
							Стадия	Лист	Листов
							ПП	2	
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Ситуационный план



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Шмидта, 44

Инд. № подл.	Взам инб. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				01.2023

4-2023

Лист
3

Фрагмент плана кадастрового квартала
(Источник – <http://pkk.rosreestr.ru/>)



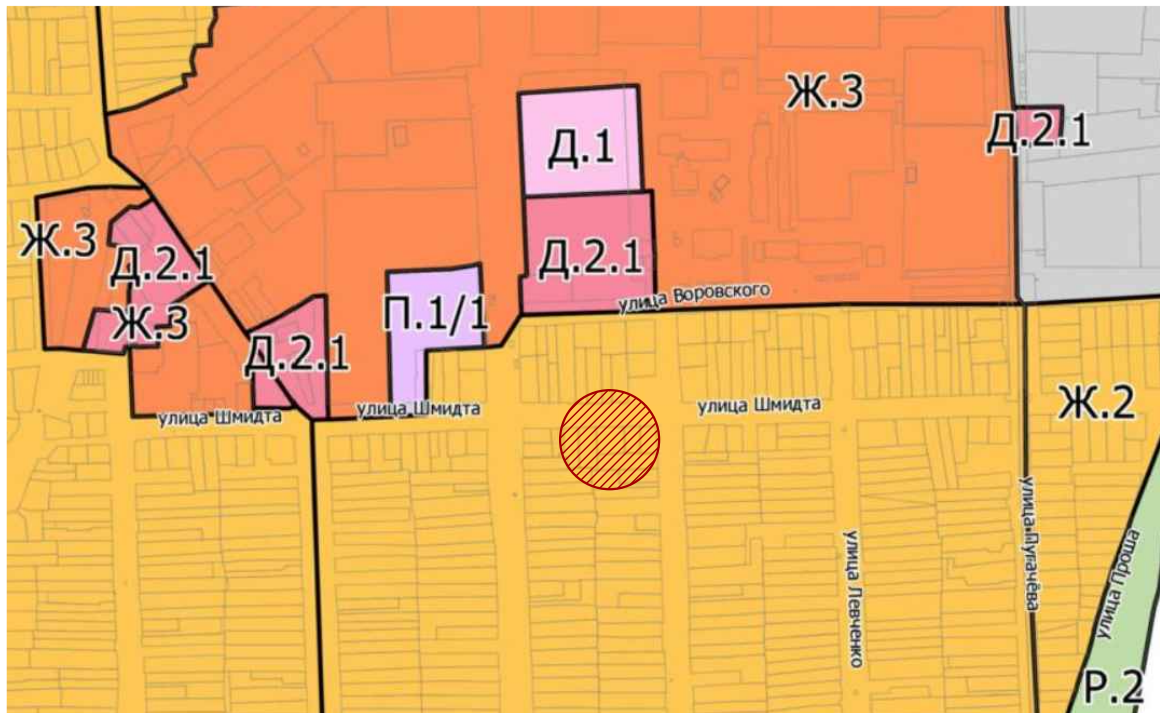
Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Шмидта, 44

Кадастровый номер – 61:46:0011803:17

Площадь земельного участка – 575 кв.м

Инв. № подл.	Взам инв. №					Лист
Подпись и дата						4
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	4-2023	

Фразмент ПЗЗ г.Батайска

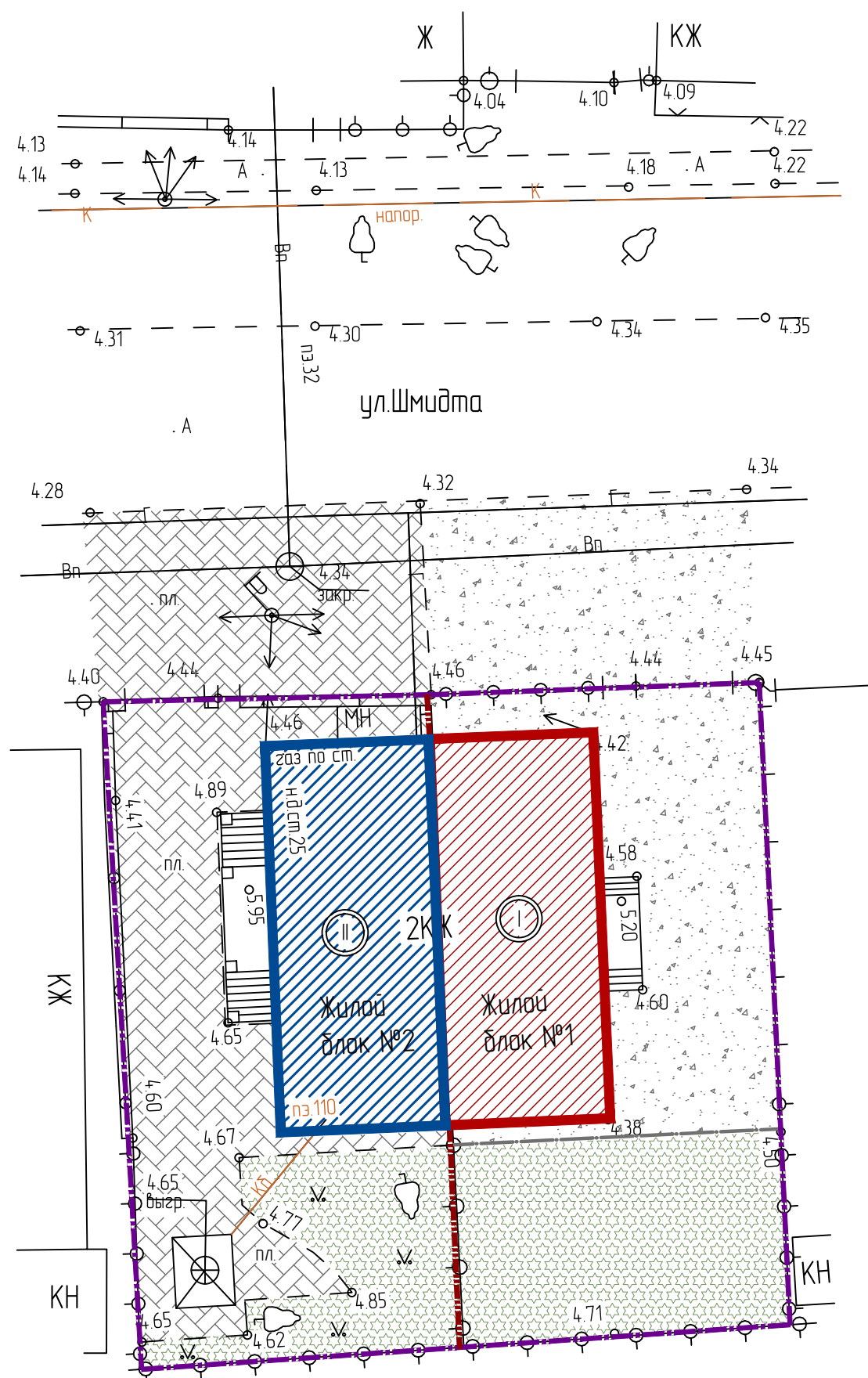


Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

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.

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №
<p>эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.</p>		
Изм.	Кол.лч.	Лист
Подп.	Дата	
<p>4-2023</p>		Лист
		5




Схема планировочной организации земельного участка



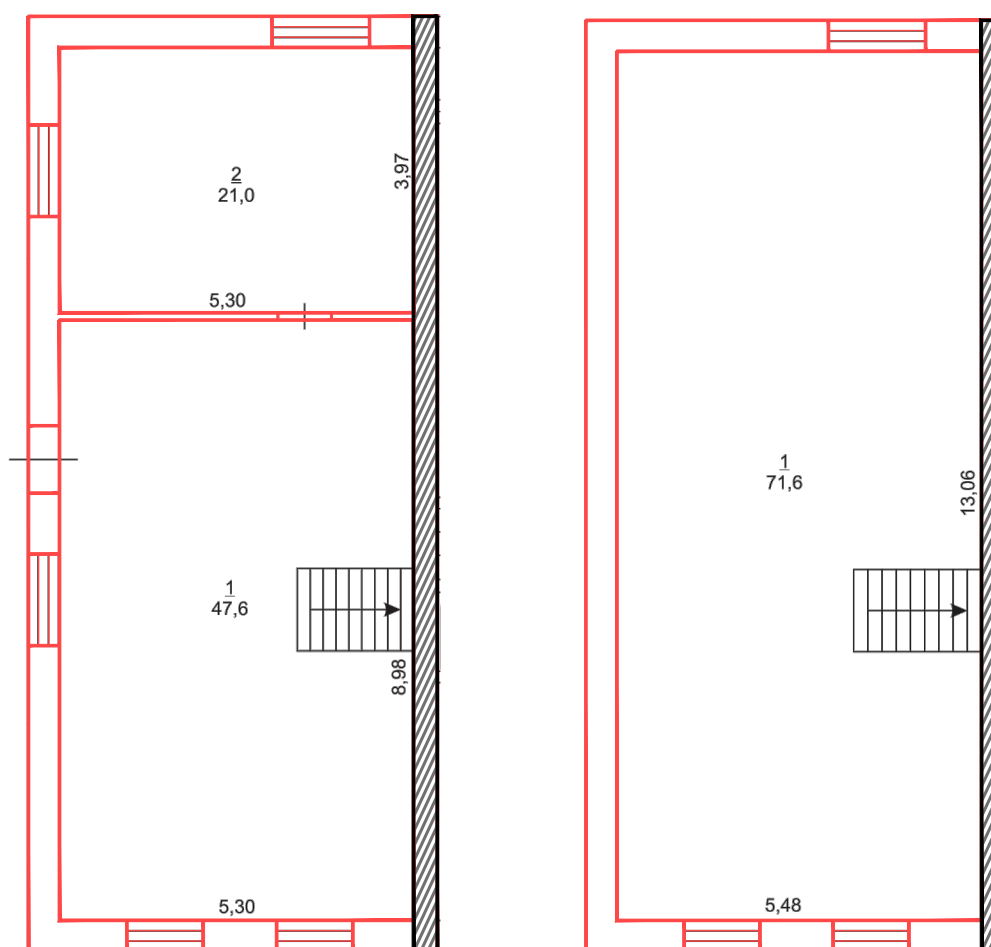
Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
- Озеленение
- Тротуарная плитка (жилой блок №2)
- Щебеночное покрытие (жилой блок №1)

Експликація збудованих і споруджених на території

№ п/п	Наименование здания и сооружения					Примечание
1	Жилой блок 1					
2	Жилой блок 2					
3						
						4-2023
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, Шмидта, 44
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2023	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
Архитектор	Горохова Н.А.				01.2023	
						<div>  Муниципальное предприятие Архитектурно-Планировочное Бюро г. Батайска </div>

Поэтажный план жилого блока № 1



Экспликация помещений жилого блока № 1

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Жилая комната	47.6	
2	Кухня-столовая	21.0	
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №1		68.6	
1	Жилая комната	71.6	
Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №1		71.6	
Площадь помещений по жилому блоку №1		140.2	

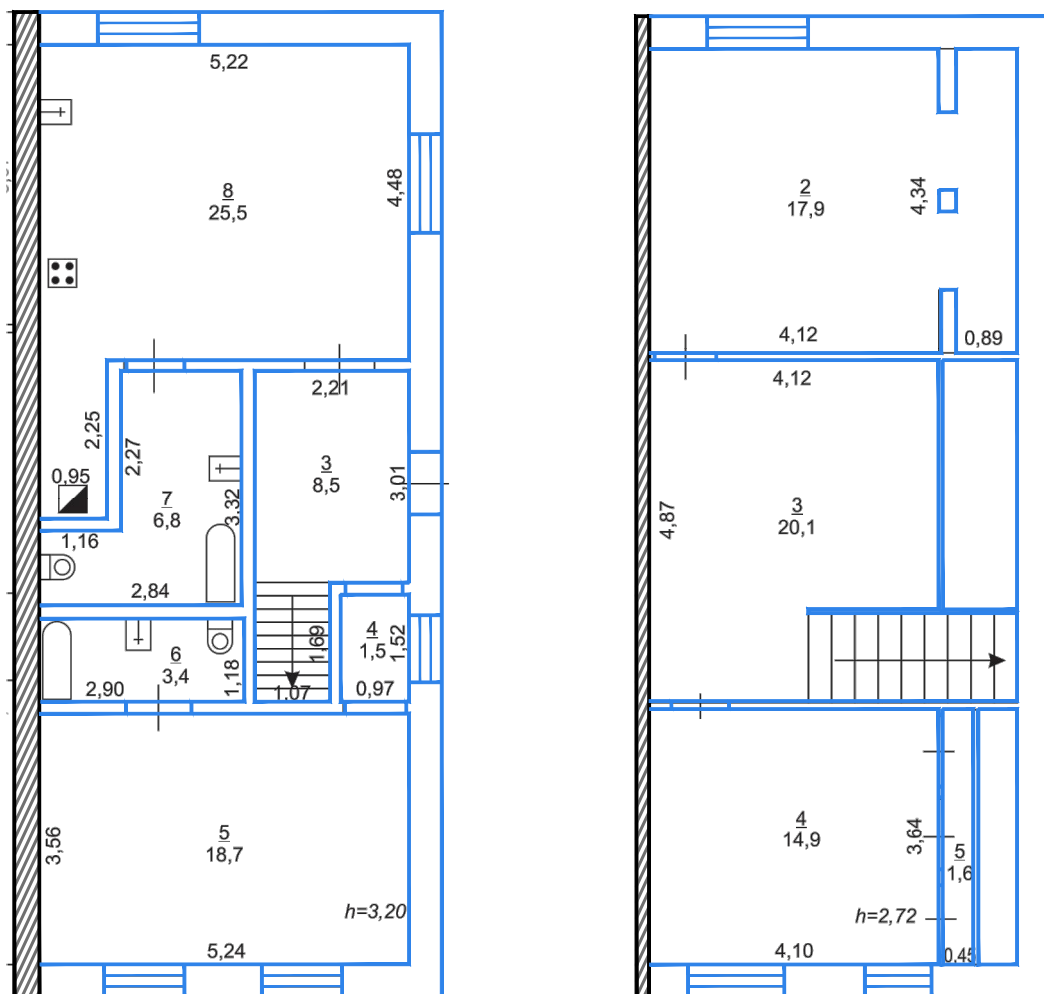
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

4-2023

Лист
7

Поэтажный план жилого блока № 2



Экспликация помещений жилого блока № 2

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
3	Прихожая	8,5	
4	Коридор	1,5	
5	Жилая комната	18,7	
6	Санузел	3,4	
7	Санузел	6,8	
8	Кухня-столовая	25,5	
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №2		64,4	
2	Жилая комната	17,9	
3	Холл	20,1	
4	Жилая комната	14,9	
5	Встроенных шкаф	1,6	
Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №2		54,5	
Площадь помещений по жилому блоку №2		118,9	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

4-2023	Лист
	8

Фотофиксация



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

Изм.	Кол. уч.	Лист	Подп.	Дата
			<i>С. С.</i>	01.2023

4-2023

Лист
9

Фотофиксация



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

Handwritten signature

01.2023

4-2023

Лист
10

Фотофиксация



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
			<i>Ильин</i>	01.2023

4-2023

Лист
11