



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 отклонению от предельных параметров
разрешённого строительства
объекта капитального строительства

на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011102:1352,
площадью 500 кв. м,

расположенном по адресу: Ростовская область, г.Батайск,
ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-в

в территориальной зоне Ж.1
"зона коллективных садоводств и дачных кооперативов"

заказчик – Рытикова Ирина Михайловна

78-2020-ПЗУ

										3																																																									
		Содержание						Стр.																																																											
		Пояснительная записка						4-5																																																											
		Ситуационный план						6																																																											
		Разбивочный план (М 1:500)						7																																																											
		Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)						8																																																											
		Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)						9																																																											
		Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ), Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru)						10																																																											
		Статья 27. Градостроительный регламент зоны коллективных садоводств и дачных кооперативов (Ж.1)						11-17																																																											
<div> <div> <div>Взам.инв. №</div> <div></div> </div> <div> <div>Подпись и дата</div> <div></div> </div> </div> <table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="5">78-2020-ПЗУ-ПЗ</td> </tr> <tr> <td>Изм.</td><td>Кол.из.</td><td>Лист</td><td>док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td><td colspan="5" rowspan="5"> <div>Содержание</div> <div> <div>Муниципальное предприятие</div> <div>АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div> </div> </td> </tr> <tr> <td>Начальник ОП</td><td>Семеренко О.П.</td><td></td><td>11.2020</td><td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ГАП</td><td>Семеренко О.П.</td><td></td><td>11.2020</td><td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Выполнил</td><td>Каланчина Д.Н.</td><td></td><td>11.2020</td><td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Проверил</td><td>Семеренко О.П.</td><td></td><td>11.2020</td><td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="5"></td> </tr> </table>																	78-2020-ПЗУ-ПЗ					Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	<div>Содержание</div> <div> <div>Муниципальное предприятие</div> <div>АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div> </div>					Начальник ОП	Семеренко О.П.		11.2020			ГАП	Семеренко О.П.		11.2020			Выполнил	Каланчина Д.Н.		11.2020			Проверил	Семеренко О.П.		11.2020													
																	78-2020-ПЗУ-ПЗ																																																		
											Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	<div>Содержание</div> <div> <div>Муниципальное предприятие</div> <div>АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div> </div>																																																		
											Начальник ОП	Семеренко О.П.		11.2020																																																					
											ГАП	Семеренко О.П.		11.2020																																																					
											Выполнил	Каланчина Д.Н.		11.2020																																																					
											Проверил	Семеренко О.П.		11.2020																																																					
											Инв. № подл.		Стадия	Лист	Листов																																																				
													П	1	1																																																				

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011102:1352, площадью 500 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-в в территориальной зоне Ж.1 "зона коллективных садоводств и дачных кооперативов"

разработано для Рытиковой Ирины Михайловны на основании:

- договора 78-2020;
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный МУП "БТИ" города Батайска в марте 2020г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29 октября 2020г. №КУВИ-002/2020-34290787.

2). Характеристика земельного участка.





Земельный участок находится в восточной части г.Батайска в ДНТ "Гидромеханизатор". Земельный участок расположен в зоне Ж.1 "Зона коллективных садоводств и дачных кооперативов". Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011102:1352.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29 октября 2020г. №КУВИ-002/2020-34290787) – ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома, для ведения гражданами садоводства и огородничества.










Площадь земельного участка составляет 500 кв.м.

Земельный участок свободен от застройки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №									
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
									78-2020-ПЗУ-ПЗ		
			Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2020	Пояснительная записка	Стадия	Листов
			ГАП		Семеренко О.П.			11.2020		П	2
			Выполнил		Каланчина Д.Н.			11.2020		Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	
			Проверил		Семеренко О.П.			11.2020			

3). На земельном участке предполагается запроектировать двухэтажный жилой дом с основными габаритными размерами 12,01х14,40 м. Площадь застройки проектируемого объекта (здание) – 167,6 кв.м. Проектируемый процент застройки составляет – 33,5%.

Минимальное расстояние от границы земельного участка вдоль улицы до проектируемого объекта принято 3,0 м; от границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011102:237 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-б до проектируемого объекта принято 1,0 м; от границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:3668 по адресу: 346880, Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, проезд Казачий, 5Г принято 2,0 м.

Взаминв №																															
Подпись и дата																															
Инв. № подл.	<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td><td>Кол.из.</td><td>Лист</td><td>док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>11.2020</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>11.2020</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>11.2020</td> </tr> </table>							Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата						11.2020						11.2020						11.2020
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата																										
					11.2020																										
					11.2020																										
					11.2020																										

78-2020-ПЗУ-ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	2	






Муниципальное предприятие
АПБ Архитектурно-планировочное
бюро" г. Батайска

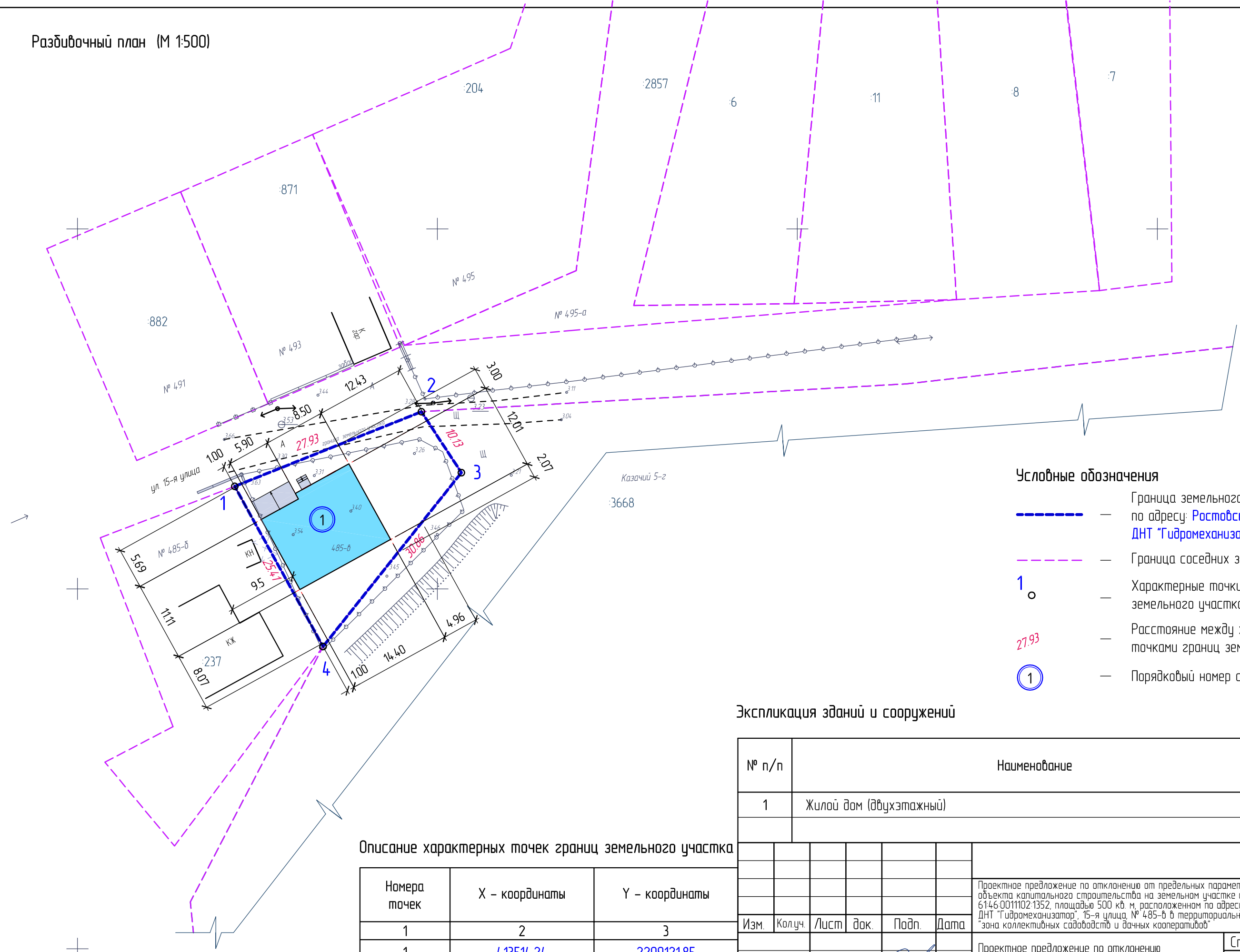
Ситуационный план



Земельный участок по адресу: Ростовская область,
г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-б

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

						78-2020-ПЗУ			
						Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 6146-0011102-1352, площадью 500 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-б в территориальной зоне Ж.1 "зона коллективных садоводств и дачных кооперативов"			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				11.2020	Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства	П	1	3
ГАП	Семеренко О.П.				11.2020				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				11.2020	Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.				11.2020				



- Условные обозначения
- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-в
 - - - Граница соседних земельных участков
 - 1 0 Характерные точки границ земельного участка
 - 27.93 Расстояние между характерными точками границ земельного участка
 - 1 Порядковый номер строений

Экспликация зданий и сооружений

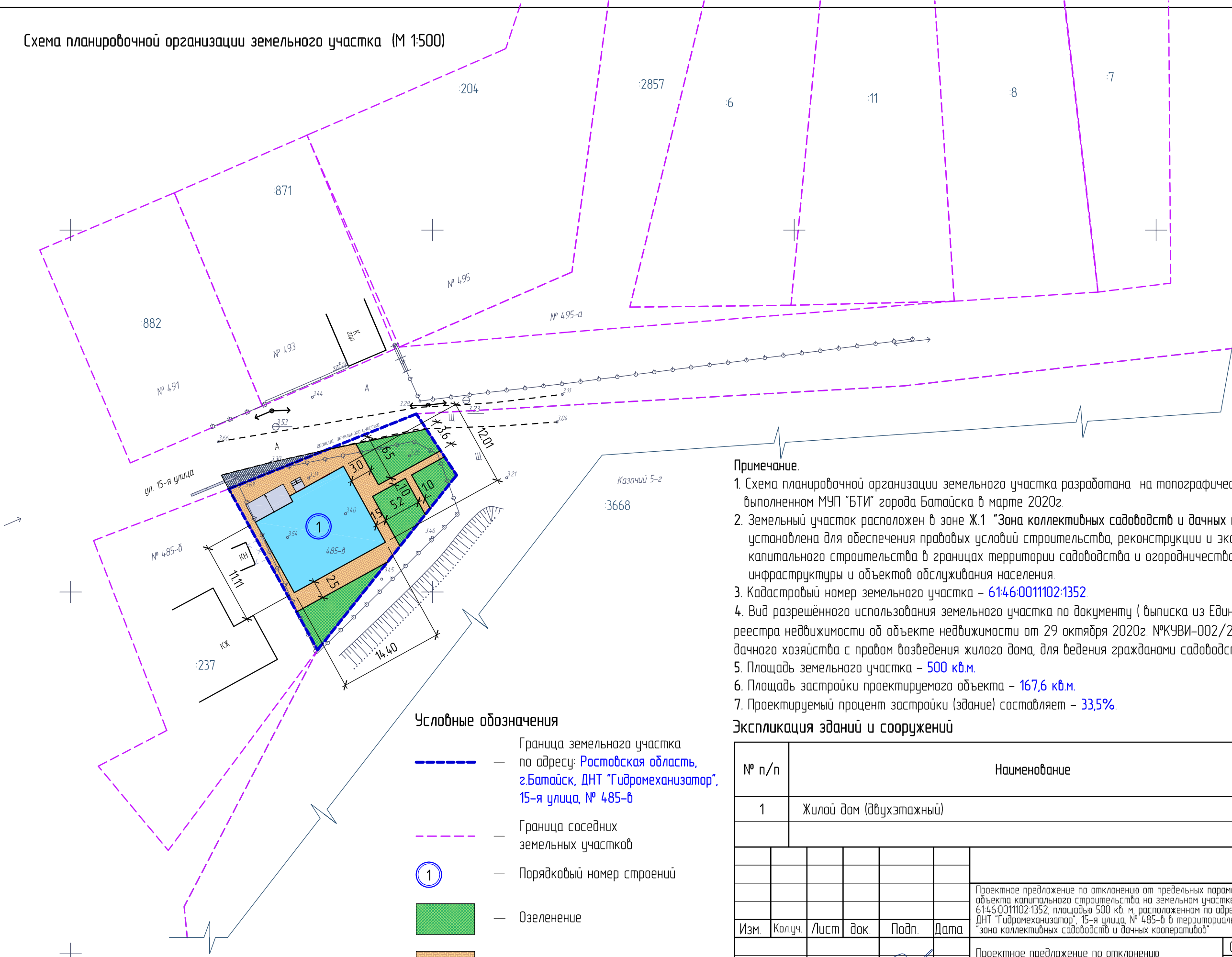
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом (двухэтажный)	Проектируемый
78-2020-ПЗУ		
Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 6146-0011102-1352, площадью 500 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-в в территориальной зоне Ж.1 "зона коллективных садоводств и дачных кооперативов"		
Изм.	Колуч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	11.2020
ГАП	Семеренко О.П.	11.2020
Выполнил	Каланчина Д.Н.	11.2020
Проверил	Семеренко О.П.	11.2020
Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства		
Разбивочный план (М 1:500)		
Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск		

Описание характерных точек границ земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	413514.24	2209121.85
2	413524.61	2209147.78
3	413516.14	2209153.33
4	413491.99	2209134.12

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

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



- Примечание.
1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном МУП "БТИ" города Батайска в марте 2020г.
 2. Земельный участок расположен в зоне Ж.1 "Зона коллективных садоводств и дачных кооперативов". Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
 3. Кадастровый номер земельного участка – **61:46:0011102:1352**.
 4. Вид разрешенного использования земельного участка по документу (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29 октября 2020г. №КУВИ-002/2020-34290787) – ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома, для ведения гражданами садоводства и огородничества.
 5. Площадь земельного участка – **500 кв.м.**
 6. Площадь застройки проектируемого объекта – **167,6 кв.м.**
 7. Проектируемый процент застройки (здание) составляет – **33,5%.**

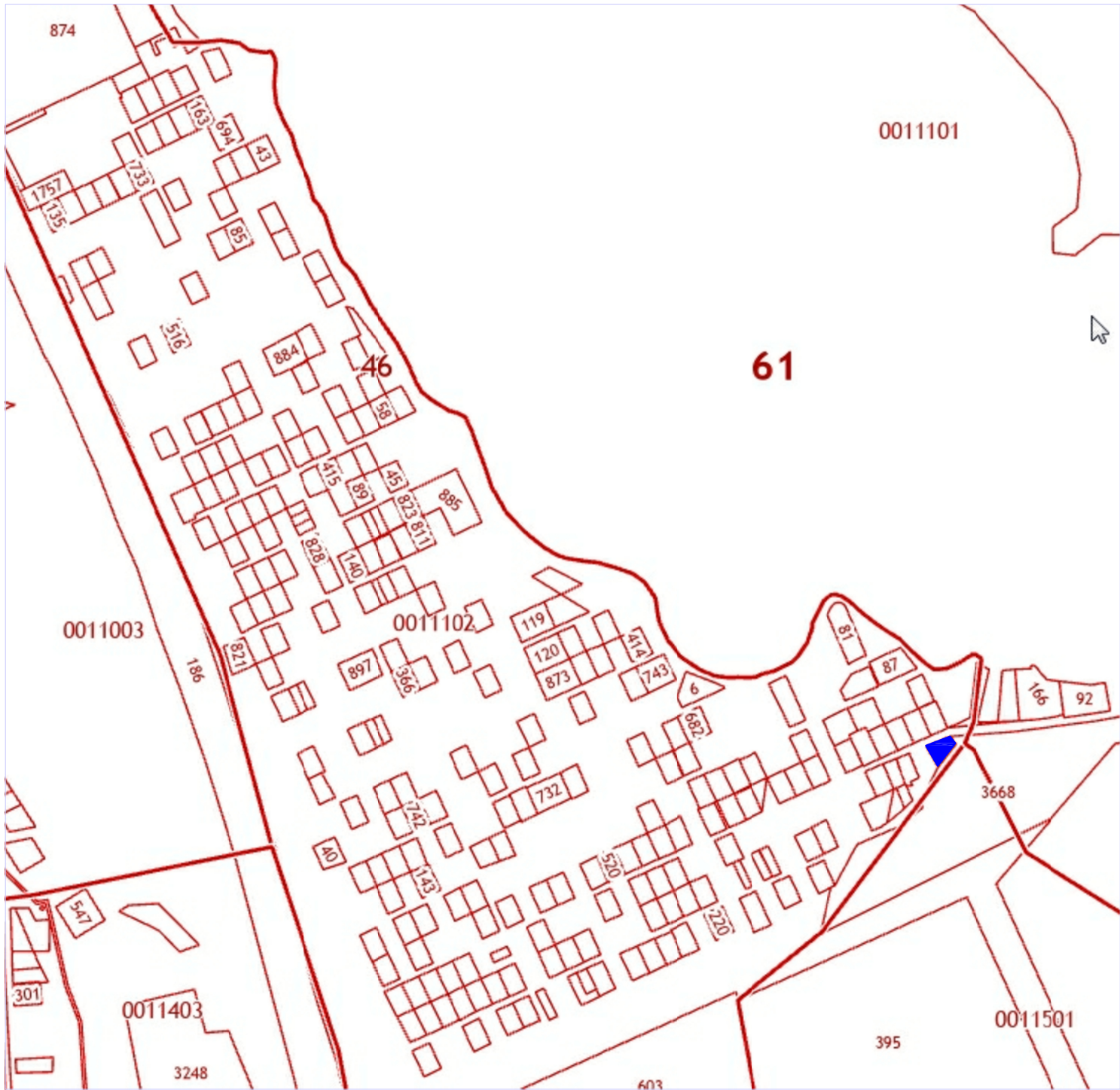
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом (двухэтажный)	Проектируемый
78-2020-ПЗУ		
Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011102:1352, площадью 500 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-в в территориальной зоне Ж.1 "зона коллективных садоводств и дачных кооперативов"		
Изм.	Кол.уч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	11.2020
Г.АП	Семеренко О.П.	11.2020
Выполнил	Каланчина Д.Н.	11.2020
Проверил	Семеренко О.П.	11.2020
Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства		
Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		
Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

- Условные обозначения
- Граница земельного участка по адресу: **Ростовская область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-в**
 - Граница соседних земельных участков
 - Порядковый номер строений
 - Озеленение
 - Тротуарная плитка
 - Бетон

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

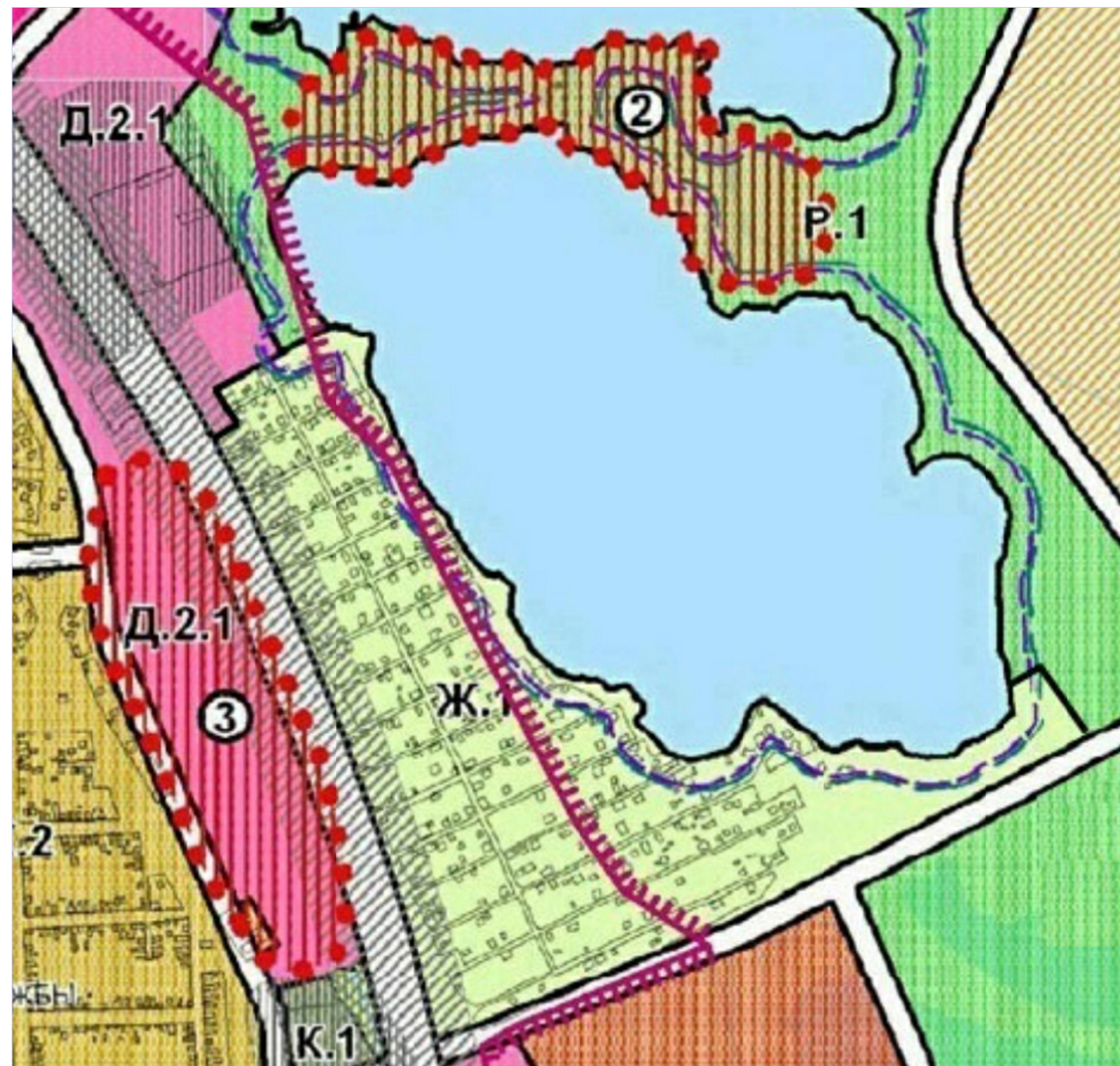
Фрагмент плана кадастрового квартала (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	78-2020-ПЗУ	Лист
						1

Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории
(ПЗЗ города Батайска)



Земельный участок по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор", 15-я улица, № 485-в расположен в зоне коллективных садоводств и дачных кооперативов (Ж.1).

Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Ситуационный план (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Земельный участок по адресу: Ростовская
область, г.Батайск, ДНТ "Гидромеханизатор",
15-я улица, № 485-б

						78-2020-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			2

Статья 27. Градостроительный регламент зоны коллективных садоводств и дачных кооперативов (Ж.1)

1. Зона Ж.1 Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
1.5	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	Не устанавливается
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливается
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливается
13.0	Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	Не устанавливается
13.1	Ведение огородничества	Хозяйственные постройки, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных	Хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		культур	урожае сельскохозяйственных культур
13.2	Ведение садоводства	Садовый дом, жилой дом	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности

3. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.7	Обслуживание жилой застройки	Объекты по оказанию бытовых услуг населению и (или) организациям (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские)	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
		Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала менее 150 кв.м.	Не устанавливается
		Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 30	Не устанавливается
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 48 и 49 настоящих Правил.

5. Для территориальной зоны Ж.1 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	13.2	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	13.1	300
		13.2	600**
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	13.2	15,0
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	все	5,0
2.2	от красной линии проезда, м.	все	3,0
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.7, 8.3, 13.2	3,0
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных	13.2	6,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименова ния видов использов ания	Значения предельных параметров
	построек, м.		
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	13.2	20,0
		прочие	20,0
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0
4	Максимальный процент застройки	13.2	40
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	13.2	3
		прочие	не подлежит установлению
5.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
5.2	минимальный процент озеленения	13.2	60,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	1.5, 3.1.1, 3.9.1, 13.1, 13.2	2,0
		5.1.3	4,5

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

**** Для существующих ранее на законных основаниях минимальная площадь земельного участка допускается 500 кв.м.**

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 24 Правил.