



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 61:46:0011902:317,  
площадью 568 кв. м,

расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,  
ДНТ "Донская чаша", ул. Липовая, 6б

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

заказчик – Щербина Алина Александровна

80-2020-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 ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )						9-10																																																											
		Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории ( ПЗЗ ), Ситуационный план ( <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )						11																																																											
		Статья 27. Градостроительный регламент зоны коллективных садоводств и дачных кооперативов (Ж.1)						12-18																																																											
<div> <div> <div>Взаминв №</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">80-2020-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"></td> </tr> <tr> <td>Начальник ОП</td><td></td><td>Семеренко О.П.</td><td></td><td></td><td>11.2020</td><td colspan="5" rowspan="5"> <div>Содержание</div> <div> <div> <div>Муниципальное предприятие</div> <div>АПБ</div> <div>Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div> </div> <div>Формат А/</div> </div> </td> </tr> <tr> <td>ГАП</td><td></td><td>Семеренко О.П.</td><td></td><td></td><td>11.2020</td> </tr> <tr> <td>Выполнил</td><td></td><td>Каланчина Д.Н.</td><td></td><td></td><td>11.2020</td> </tr> <tr> <td>Проверил</td><td></td><td>Семеренко О.П.</td><td></td><td></td><td>11.2020</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>																	80-2020-ПЗУ-ПЗ					Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата						Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2020	<div>Содержание</div> <div> <div> <div>Муниципальное предприятие</div> <div>АПБ</div> <div>Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div> </div> <div>Формат А/</div> </div>					ГАП		Семеренко О.П.			11.2020	Выполнил		Каланчина Д.Н.			11.2020	Проверил		Семеренко О.П.			11.2020						
																	80-2020-ПЗУ-ПЗ																																																		
											Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата																																																			
											Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2020	<div>Содержание</div> <div> <div> <div>Муниципальное предприятие</div> <div>АПБ</div> <div>Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div> </div> <div>Формат А/</div> </div>																																																		
											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																																															

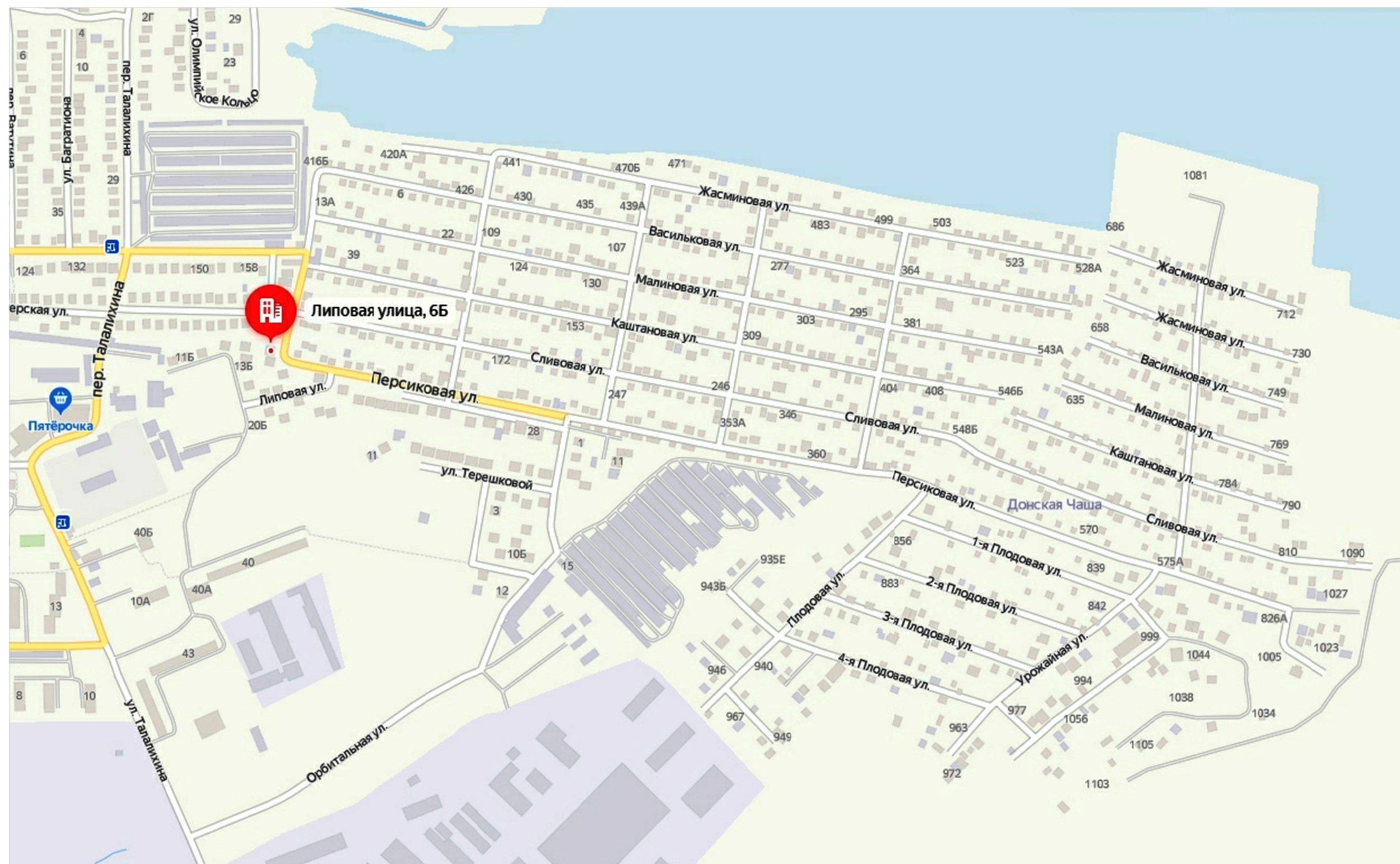




3). На земельном участке предполагается запроектировать двухэтажный жилой дом с основными габаритными размерами 9,80х9,88 м. Площадь застройки проектируемого объекта (здание) – 111 кв.м. Проектируемый процент застройки составляет – 28%.

Минимальное расстояние от границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011902:318 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ДНТ "Донская чаша", ул Липовая, № 5-б до проектируемого объекта принято 2,2 м; расстояние от границы земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011902:51 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Липовая ДНТ "Донская чаша", участок 7-б до проектируемого объекта принято 1,1 м.

Взаминв №										
Подпись и дата										
Инв. № подл.							80-2020-ПЗУ-ПЗ			
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата				
	Начальник ОП	Семеренко О.П.		11.2020	Пояснительная записка		Стадия	Лист	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							



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






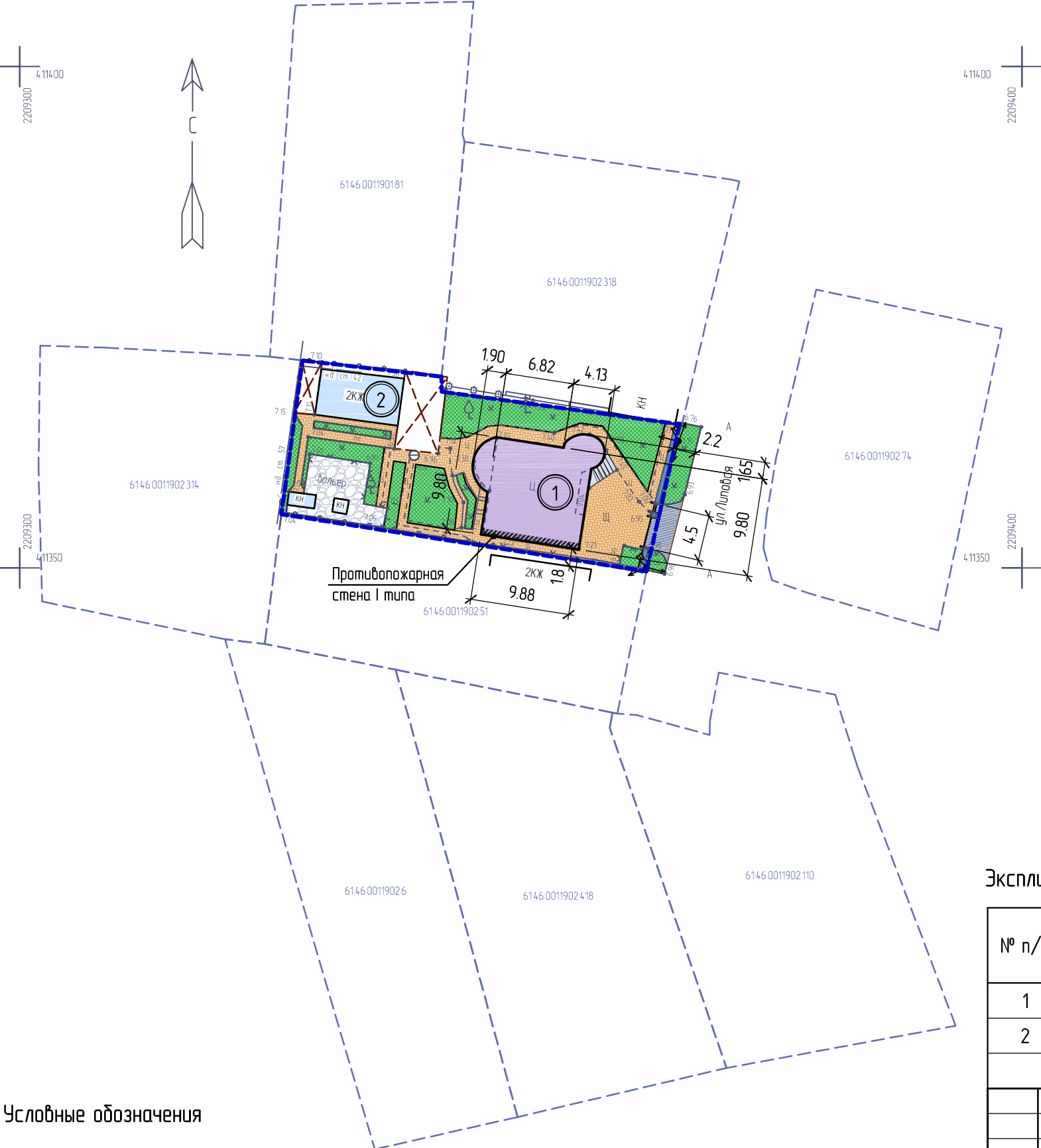
						80-2020-ПЗУ		
						Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 6146-0011902/317, площадью 568 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ДНТ "Донская чаша", ул /Липовая, 6б в территориальной зоне зоне Ж.1 "зона коллективных садоводств и дачных кооперативов"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист
Начальник ОП		Семеренко О.П.			11.2020	Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства	П	1
ГАП		Семеренко О.П.			11.2020			3
Выполнил		Каланчина Д.Н.			11.2020			
Проверил		Семеренко О.П.			11.2020	Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска





Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном МП "АПБ" г. Батайска в октябре 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 – 6146-0011902-317.
4. Вид разрешённого использования земельного участка по документу (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31 октября 2020г. №КУВИ-002/2020-34962953) – для ведения дачного хозяйства, для ведения гражданами садоводства и огородничества.
5. Площадь земельного участка – 568 кв.м.
6. Площадь застройки проектируемого объекта – 111 кв.м.
7. Проектируемый процент застройки земельного участка – 28%.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом (двухэтажный)	Проектируемый
2	Жилой дом (двухэтажный)	Существующий
80-2020-ПЗУ		
Проектное предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 6146-0011902-317, площадью 568 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ДНТ "Донская чаша", ул Липовая, 6б 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		

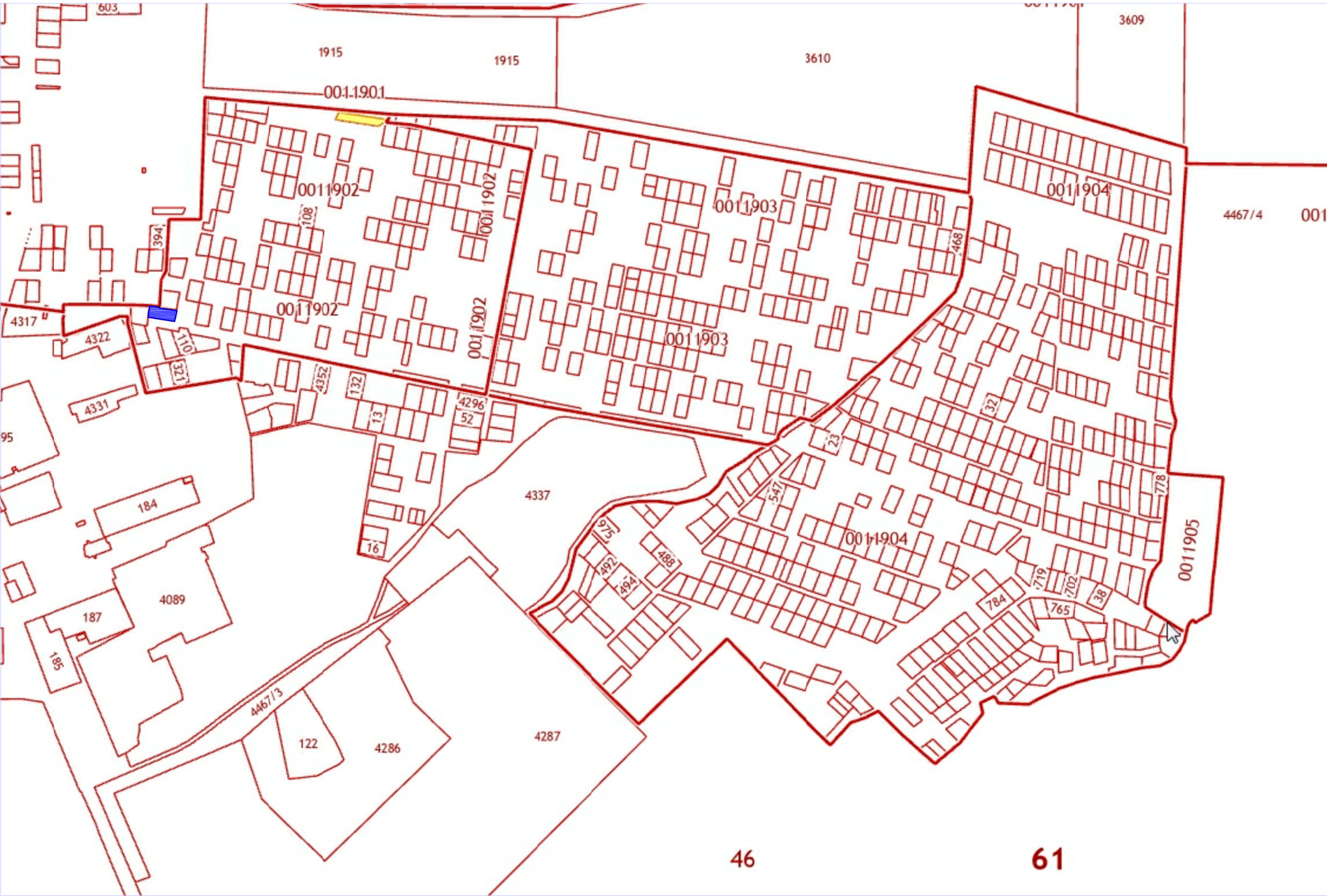
Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ДНТ "Донская чаша", ул Липовая, 6б
- Граница соседних земельных участков
- Порядковый номер строений
- Озеленение
- Тротуарная плитка
- Бетон



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



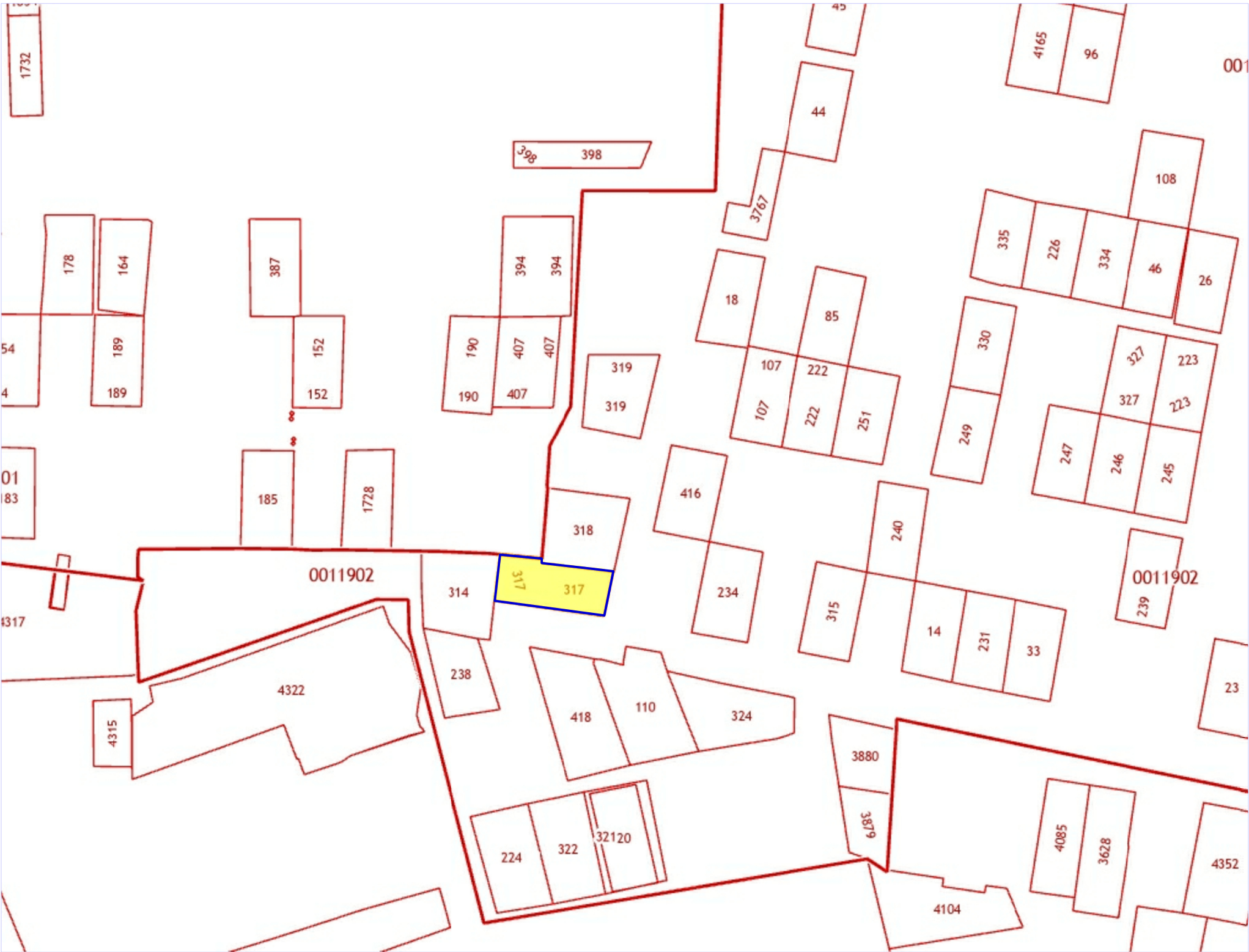
Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

80-2020-ПЗУ



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



**61:46:0011902:317**  
Ростовская обл, г Батайск, ДНТ "Донская чаша", ул Липовая, 66

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

61:46:0011902:317

Кадастровый квартал:

61:46:0011902

Статус:

Ранее учтенный

Адрес:

Ростовская обл, г Батайск, ДНТ "Донская чаша", ул Липовая, 66

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

237 974,96 руб.

Дата определения КС:

01.01.2014

Дата внесения сведений о КС:

29.12.2014

Дата утверждения КС:

28.12.2014

Дата применения КС:

-

Уточненная площадь:

568 кв. м

Разрешенное использование:

Для ведения гражданами садоводства и огородничества

По документу:

для ведения дачного хозяйства

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

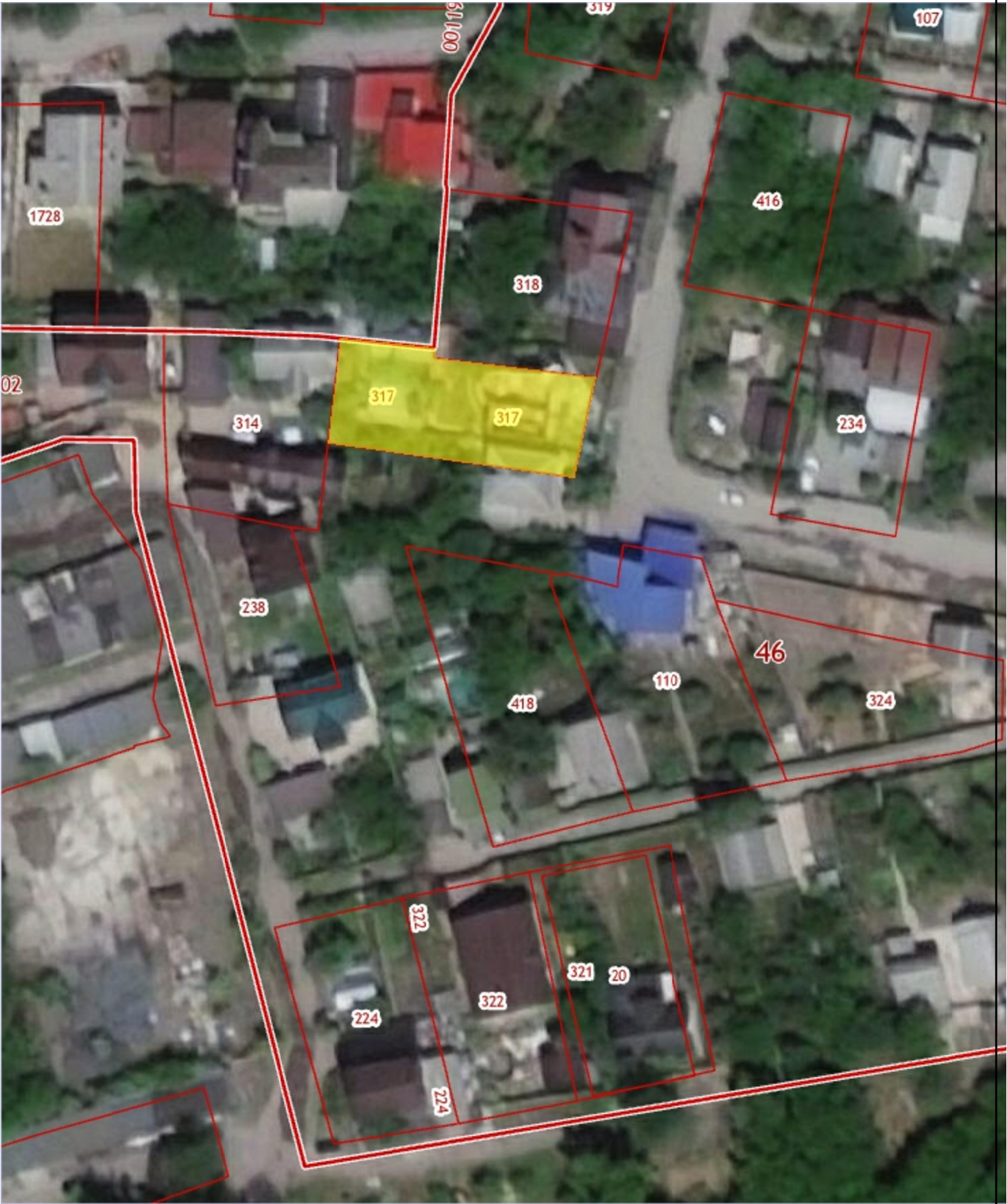


Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ города Батайска)



Земельный участок по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ДНТ "Донская чаша", ул Липовая, 6б 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>)



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



**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.**