



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 область, город Батайск,  
ул. Летняя, 13.

расположенного в территориальной зоне Ж.2  
"Зона застройки индивидуальными и  
малозэтажными жилыми домами",  
имеющего вид разрешенного использования:  
"Объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома  
блокированной застройки"  
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 область, город Батайск,  
ул. Летняя, 13.

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

Договор №53-2023 от 12.04.2023

Директор МП АПБ

\_\_\_\_\_

А. М. Шепелев



Начальник ОП

\_\_\_\_\_

О. П. Семеренко

2023г.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата						Взам инв. №		
							53-2023		
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.23			
	Разработал	Горохова Н.А.				04.23			
	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 область, город Батайск, ул. Летняя, 13 разработано на основании:



– Задания заказчика

2). Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:

- Заключение специалиста №06-03/23, выполненное МУП "Бюро технической инвентаризации" г.Батайск;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.04.2023 №КУВИ-001/ 2023-93859118 (Ростовская область, город Батайск, ул. Летняя, 13, кв.1);
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.04.2023 №КУВИ-001/ 2023-93861889 (Ростовская область, город Батайск, ул. Летняя, 13, кв.2);
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 16.03.2023 №КУВИ-001/ 2023-63623074 (на земельный участок);
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 16.03.2023 №КУВИ-001/ 2023-63623875 (на здание).

3). Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020г. № 91 с изменениями, земельный участок, расположенный по адресу: г.Батайск, ул. Летняя, № 13 относится к территориальной 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. Объекты индивидуального жилищного строительства относятся к основному виду разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, многоквартирные жилые дома не выше 3-х этажей и жилые дома блокированной застройки относятся к условно разрешенному виду использования территории территориальной зоны Ж.2, что соответствует целевому использованию земельного участка по ул. Летняя, № 13.

Взам.инв. №													
Подпись и дата													
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	53-2023						
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			04.23								
	Разработал	Горохова Н.А.			04.23								
Пояснительная записка							<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПП</td> <td>1</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПП	1	
Стадия	Лист	Листов											
ПП	1												
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайск						

## Пояснительная записка

4.) Двухэтажный жилой дом блокированной застройки с назначением многоквартирный дом с кадастровым № 61:46:0011501:992, общей площадью 256,7кв.м., состоящий из двух квартир расположен на земельном участке №13 по ул.Летняя в г. Батайске с кадастровым номером № 61:46:0011501:762, общей площадью 450кв.м. Вид разрешенного использования земельного участка: "Объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома блокированной застройки.

Согласно предоставленной документации:

Квартира №1 с кадастровым № 61:46:0011501:993 общей площадью 128,4 кв.м. по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Летняя, д.13 принадлежит на праве общей долевой собственности:

- Найденовой Алине Алексеевне - 8/250 доля - согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.09.2021г. сделана запись регистрации № 61:46:0011501:993-61/183/2021-3.
- Найденову Данилу Алексеевичу - 8/250 доля - согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.09.2021г. сделана запись регистрации № 61:46:0011501:993-61/183/2021-6.
- Найденовой Юлии Николаевне - 117/250 доля - согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.09.2021г. сделана запись регистрации № 61:46:0011501:993-61/183/2021-5.
- Найденову Алексею Владимировичу - 117/250 доля - согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, на основании договора купли-продажи квартиры от 13.04.2015г., соглашения об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского капитала от 24.09.2021г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.09.2021г. сделана запись регистрации № 61:46:0011501:993-61/183/2021-4.



Квартира №2 с кадастровым № 61:46:0011501:994 общей площадью 128,3 кв.м. по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Летняя, д.13 принадлежит на праве собственности:

- Бородиной Елене Владимировне - целое - на основании договора купли-продажи от 20.02.2015г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 03.03.2015г. сделана запись регистрации № 61-61/005/004/2015-899/2

Земельный участок с кадастровым №61:46:0011501:762 общей площадью 450кв.м. расположенный в г.Батайске по ул. Летняя, № 13 находится в пользовании собственников жилых помещений (квартир) в жилом доме блокированной застройки, по адресу г.Батайск, ул. Летняя, №13.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, входит в состав общего имущества в многоквартирном доме. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Участок ограничен с севера, юга- земельными участками, отведенными под застройку блокированными домами, с запада - ул. Летняя, с востока - ул.Изумрудная.  
Для проезда автотранспорта на участок, предусмотрен проезд к участку с ул.Летняя.

Взам.инв. №										
Подпись и дата										
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	53-2023			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.23	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								ПП	2	
	Разработал	Горохова Н.А.				04.23		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайск		

## Пояснительная записка

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).


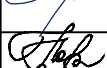
На земельном участке расположен двухэтажный многоквартирный дом, который по факту использования разделен на две отдельные жилые секции (блоки):

- 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

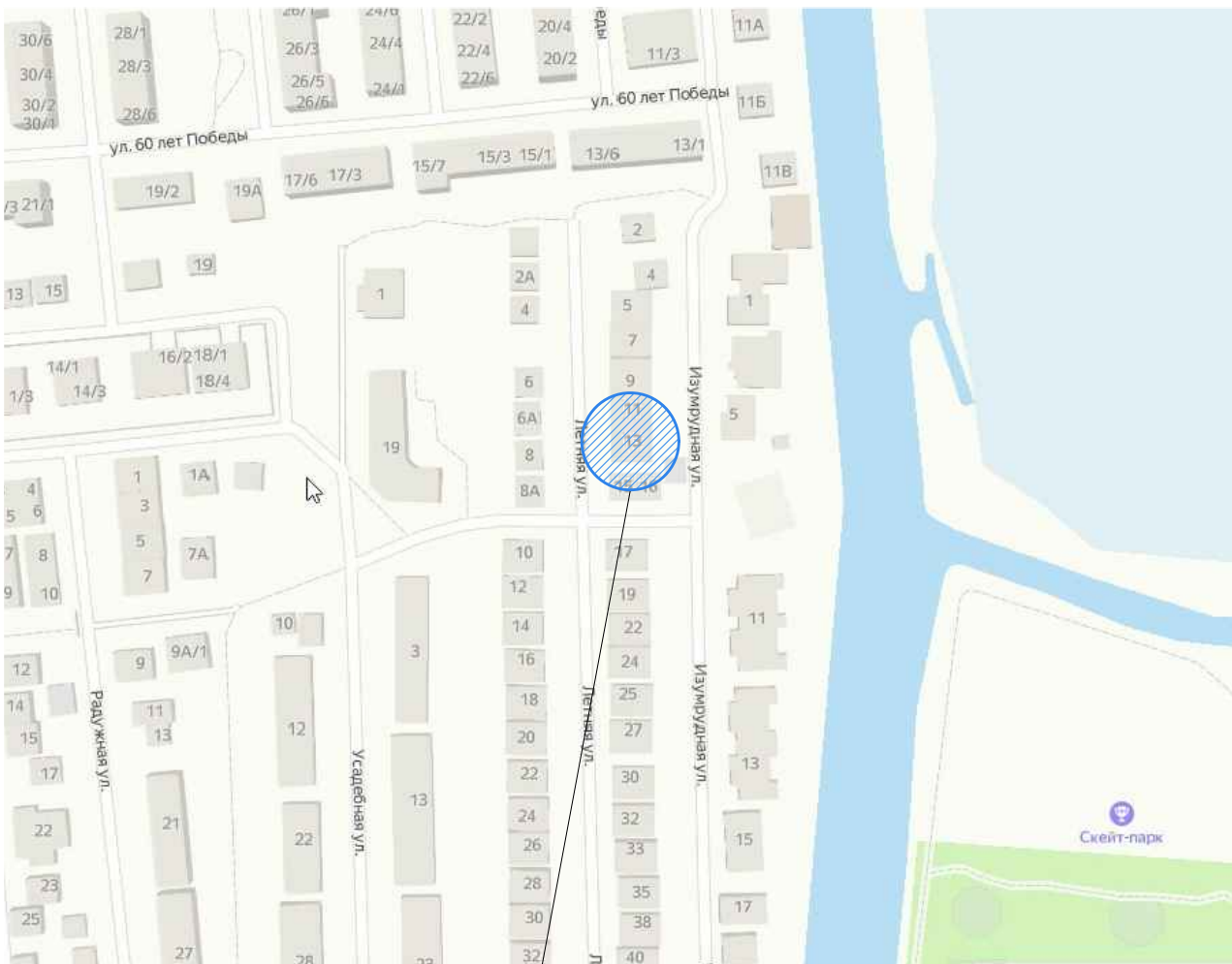
Для территориальной зоны Ж.2. установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 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.

Согласно заключения специалиста №06-03/23, МУП “Бюро технической инвентаризации” г.Батайска, размещение двухквартирного блокированного жилого дома литер «А» не нарушает сложившуюся градостроительную ситуацию в части этажности, не затрагивают права и законные интересы собственников смежных земельных участков и объектов капитального строительства в части негативного влияния на инсоляцию существующих зданий и сооружений, и в части пожарной безопасности, что не противоречит требованиям «Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) МО «Город Батайск» утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020г. № 91 территориальной зоне Ж.2.

Взам.инв. №										
Подпись и дата										
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	53-2023			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.23	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								ПП	2	
	Разработал	Горохова Н.А.				04.23		Муниципальное предприятие “Архитектурно-планировочное бюро” г. Батайска		

Ситуационный план



Месторасположение земельного участка  
по адресу: Ростовская область, город Батайск,  
ул. Летняя, 13

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				04.23

53-2023

Лист
3

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

## **Земельный участок 61:46:0011501:762**

Ростовская область, город Батайск, ул. Летняя, 13

объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома  
блокированной застройки

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011501:762
Кадастровый квартал:	61:46:0011501
Адрес:	Ростовская область, город Батайск, ул. Летняя, 13
Площадь уточненная:	450 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома блокированной застройки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 581 880,5 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2023



Месторасположение земельного участка  
по адресу: Ростовская область, город  
Батайск, ул. Летняя, 13

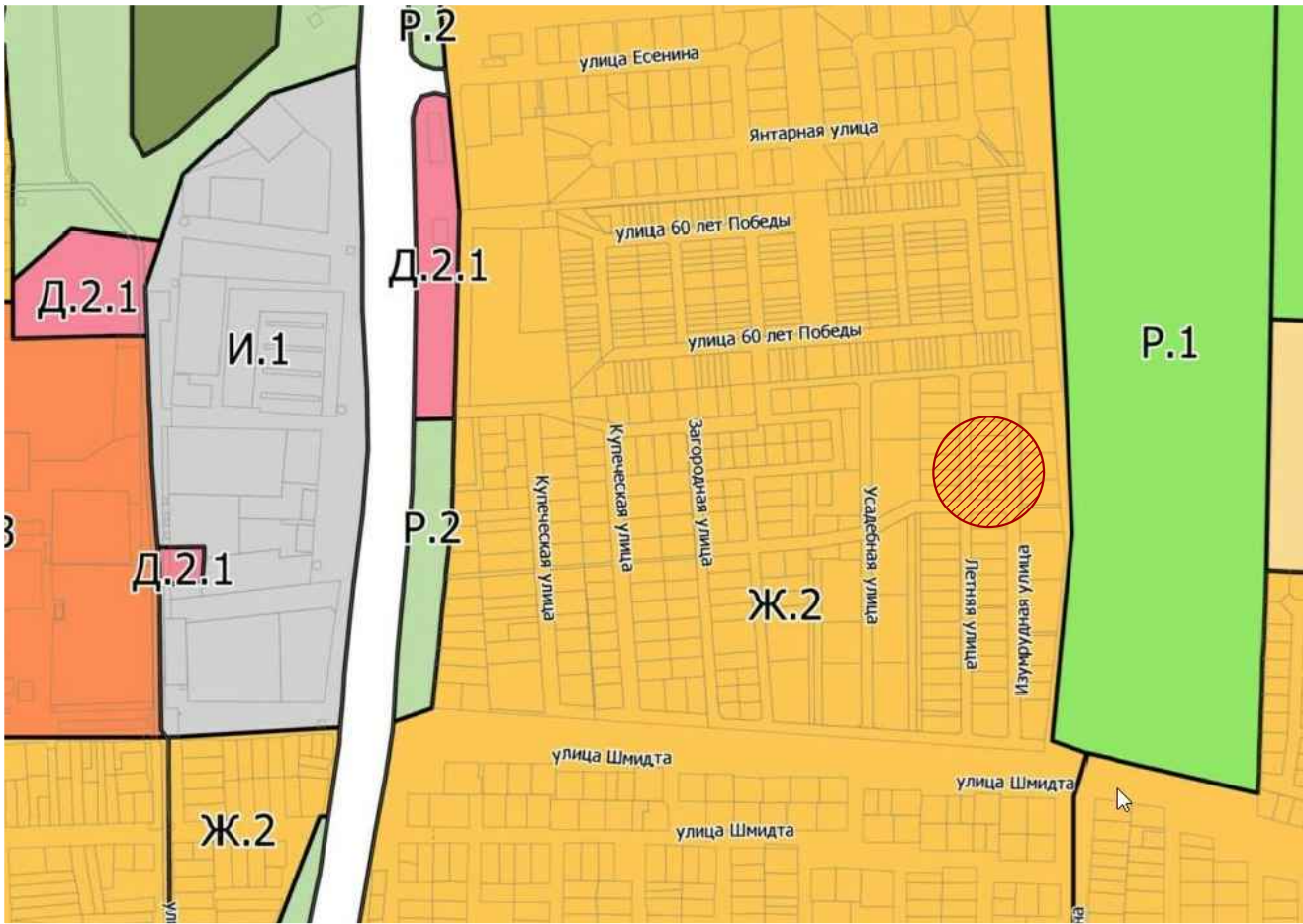
Кадастровый номер – 61:46:0011501:762

Площадь земельного участка – 450 кв.м

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата				
			<i>С.С.С.</i>	04.23				
53-2023							Лист	
							4	



Фрагмент ПЗЗ г.Батайска



Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

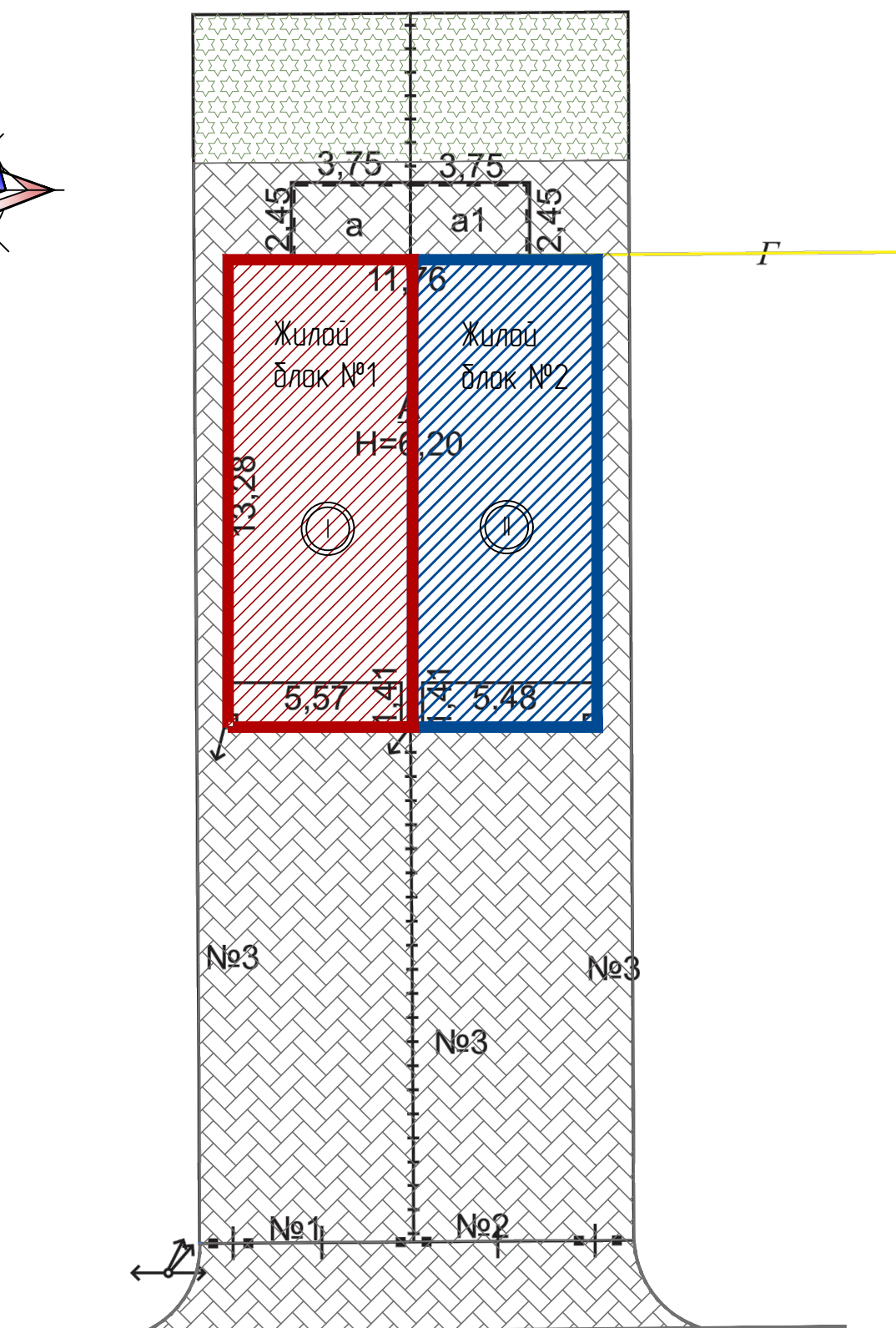
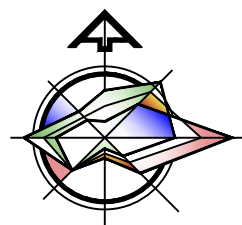
Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				04.23





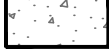


53-2023	
5	

Лист
5






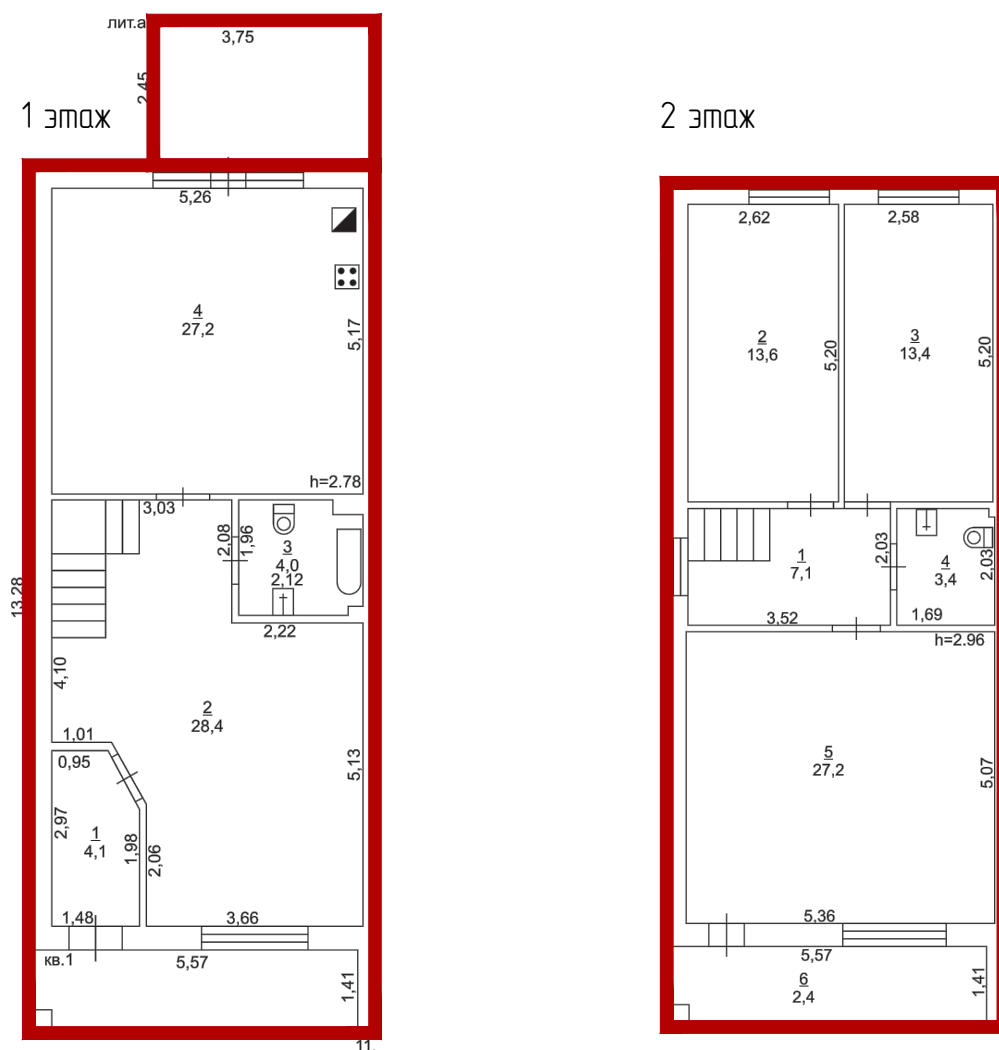
ул. Летняя, № 13

Условные обозначения:

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

## Экспликация зданий и сооружений на участке

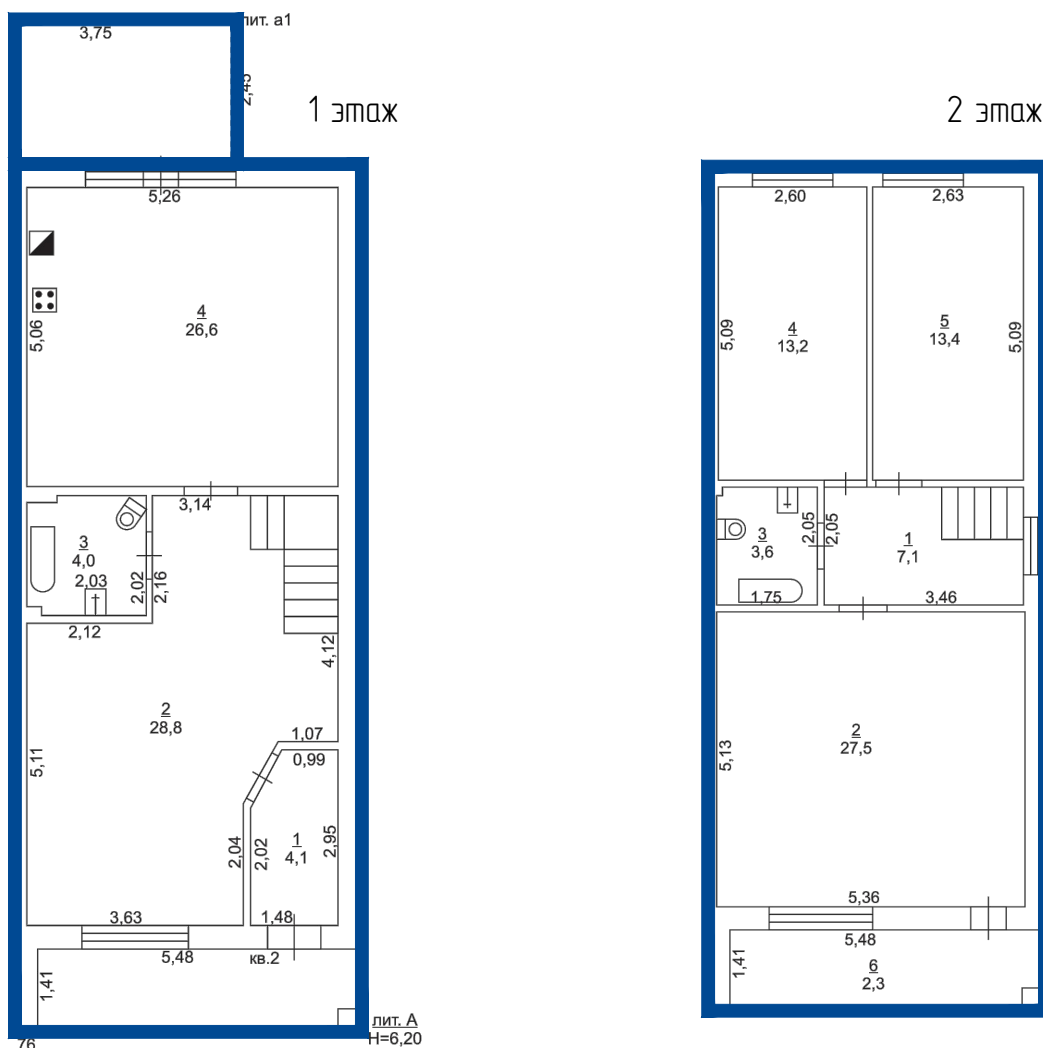
№ п/п	Наименование здания и сооружения					Примечание
1	Жилой блок 1					128,4 кв.м
2	Жилой блок 2					128,3 кв.м
3						
						53-2023
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Летняя, 13
Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.23	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
Архитектор	Горохова Н.А.				04.23	
						<div>  <div>Муниципальное предприятие Архитектурно-Планировочное Бюро г. Батайска</div> </div>



## Экспликация помещений жилого блока № 1

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
1	Коридор	4,1	
2	Гостинная	28,4	
3	Санузел	4,0	
4	Кухня-столовая	27,2	
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №1		63,7	
1	Коридор	7,1	
2	Жилая комната	13,6	
3	Жилая комната	13,4	
4	Санузел	3,4	
5	Жилая комната	27,2	
Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №1		64,7	
6	Балкон	2,4	
Площадь помещений по жилому блоку №1		128,4	

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



Экспликация помещений жилого блока № 2

Номер помещения	Наименование помещения		
1	2	3	4
1	Коридор	4,1	
2	Гостинная	28,8	
3	Санузел	4,0	
4	Кухня-столовая	26,6	
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №2		63,5	
1	Коридор	7,1	
2	Жилая комната	27,5	
3	Санузел	3,6	
4	Жилая комната	13,2	
5	Жилая комната	13,4	
Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №2		64,8	
6	Балкон	2,3	
Площадь помещений по жилому блоку №2		128,3	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

53-2023

Лист

8



Фотофиксация

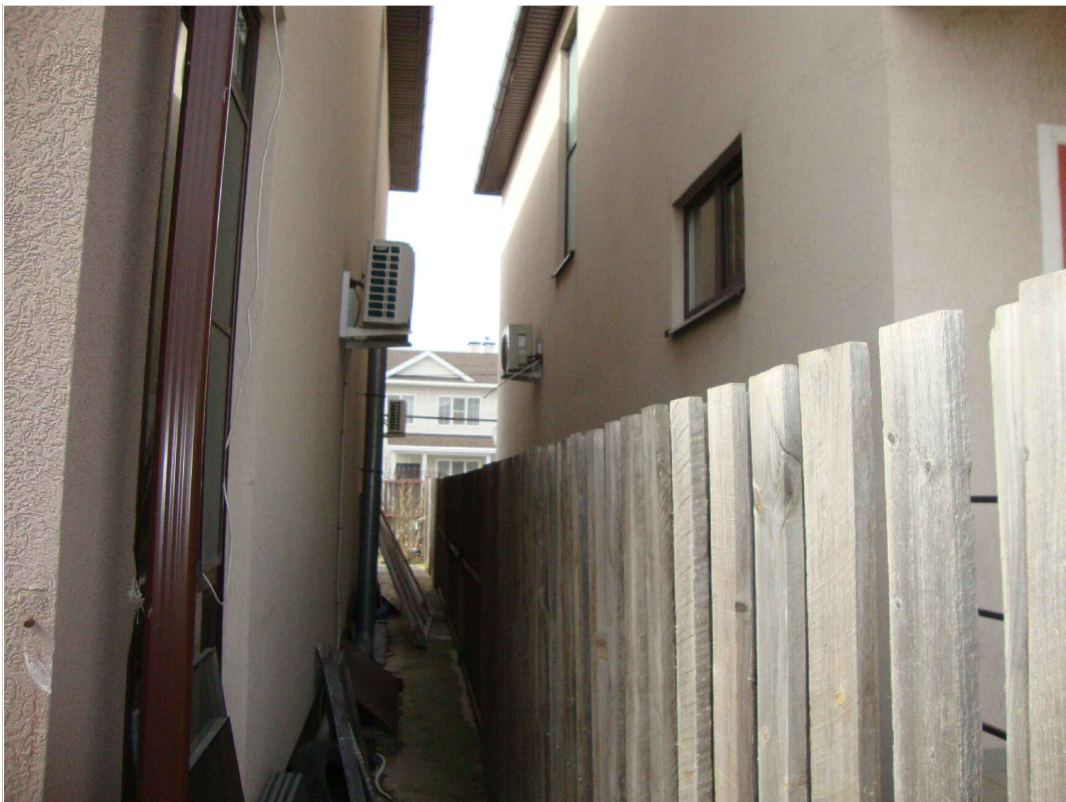


Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	<i>Слп</i>	04.23
			Подп.	Дата

53-2023

Фотофиксация



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
			<i>С.С.С.</i>	04.23

53-2023
10

Лист
10



Фотофиксация



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
			<i>Т.А.А.</i>	04.23

53-2023