Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно- планировочное бюро"
города 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 6141061014, ОГРН 1236100034488,
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. Сальская, 150, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Для эксплуатации многоквартирного дома", на вид использования: 2.3 Блокированная жилая застройка

Договор № 78-2025 от 30.07.2025

Директор ООО "Архитектурно-
планировочное бюро"
города Батайска _____ А.И. Борисов

2026 г.

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

	Содержание	Страницы
	Пояснительная записка	3-9
	Ситуационный план	10
	Фрагмент плана кадастрового квартала	11
	Фрагмент ПЗЗ г. Батайска	12
	Схема планировочной организации земельного участка	13
	Схема планировочной организации земельного участка с указаниями зон с особыми условиями использования территории	14
	План 1 этажа	15
	План мансардного этажа	16
	Экспликация помещений жилого дома №1; Экспликация помещений жилого дома №2	17
	Фасад по ул. Сальская	18

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
Начальник ОП		Семеренко О.П.			06.26
Разработал		Горохова Н.А.			06.26

78-2025

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

АПБ

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Формат А4

Пояснительная записка

1). Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Сальская, 150 расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Для эксплуатации многоквартирного дома" на вид использования: 2.3 Блокированная жилая застройка, разработано на основании:

- Договора 78-2025 от 30.07.2025

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

- Выписка из ПЗЗ города Батайска №51.16/1435 от 23.07.2025
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (земельный участок) от 08.07.2025 №КУВИ-001/2025-135973102 .
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 10.04.2025 (жилой дом , площадью 53.6 м2);
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 10.04.2025 (жилой дом , площадью 234,4 м2);
- Топоплан участка, выполненный ООО "БТИ" г.Батайска 04.2026
- Градостроительный план земельного участка №РФ 61-02 0 00 2025 0036 от 24.09.2025

3). Описание и обоснование внешнего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации, местоположение и характеристика участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Сальская, 150, расположен в западной части г. Батайска в существующей застройке, находится в собственности Микаиловой Ханифы Юсуповны

- кадастровый номер земельного участка- 61:46:0010305:191,
- площадью земельного участка- 2018 кв.м.
- вид разрешенного использования земельного участка- Для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020г. № 91 , в действующей редакции, земельный участок, расположенный по адресу: г.Батайск, ул. Сальская, 150, 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. Жилые дома блокированной застройки относятся к условно разрешенному виду использования территориальной зоны Ж.2, что соответствует целевому использованию земельного участка по ул. Сальская, 150.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренным ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.3, 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: – 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 зданий, строений, сооружений: – 20,0 м.;
- максимальная этажность: – 3 этажа;
- максимальная высота ограждения земельных участков: – 2 метра.

Согласно предоставленной документации на земельном участке расположены:

Жилой дом №1, принадлежащий на праве собственности Микаиловой Ханифе Юсуповне

- кадастровый намер здания 61:46:0010305:1931
- площадью 234,4 кв.м.
- этажность–1, в том числе подземных 0.
- вид разрешенного использования –дом блокированной застройки.

Жилой дом №2, принадлежащий на праве собственности Микаиловой Ханифе Юсуповне

- кадастровый намер здания 61:46:0010305:2134
- площадью 53,6 кв.м.
- этажность–1, в том числе подземных 0.
- вид разрешенного использования –дом блокированной застройки.

Внешний вида объектов капитального строительства, их пространственная, планировочная и функциональная организация соответствует жилому дому блокированной застройки.

Описание внешнего вида объекта капитального строительства:

Жилой дом №1 :

Фундамент – бетонный ленточный (по данным технического паспорта)

Стены – кирпичные, часть стен обшита сайдингом

Крыша – металлочерепица

Окна – металлопластиковые.

Подключены инженерные коммуникации: электричество, газ–от городских сетей, водоснабжение–скважина для технических нужд, питьевая вода привозная бутилированная.

Жилой дом №2 :

Фундамент – бетонный ленточный (по данным технического паспорта)

Стены – кирпичные

Крыша– шифер

Окна – металлопластиковые.

Подключены инженерные коммуникации: электричество–от городских сетей, водоснабжение–вода привозная бутилированная.

Объект –дом блокированной застройки, не является производственным объектом и не оказывает негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) отсутствует.

Минимальное количество парковочных мест и (или) машино–мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3. Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324),

На испрашиваемом земельном участке расположен два жилых дома блокированной застройки, на территории предусмотрено, два парковочных места (одно парковочное место на блок (жилой дом), согласно таблице.

Таблица 3

Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального легкового автотранспорта на территории земельных участков

Вид разрешённого использования земельного участка		Минимальное количество парковочных мест и (или) машино – мест
Код	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1 парковочное место на земельный участок
13.2	Ведение садоводства	
2.3	Блокированная жилая застройка	1 парковочное место на блок
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Сальская, 150 полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ Зона охраняемого военного объекта, расположенная по адресу: Ростовская область, Азовский район, г. Батайск

(Строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приемо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт в зоне охраняемого военного объекта "войсковая часть 02035" осуществляются исключительно по согласованию с ФСБ России через УФСБ России по Ростовской области.

Строительство не планируется, объекты капитального строительства существующие

- ЗОУИТ Охранная зона подземного газопровода высокого давления и надземного газопровода низкого давления по ул. Минская-уд. Ейская от ул.Эстонская до ул. Севастопольская, расположенная по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, по ул.Минская-ул.Ейская от ул.Эстонская.

Объект капитального строительства не пересекает данную охранную зону.

- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Существующий объект капитального строительства, 1-2 этажный, находится в существующей зоне застройки 1-2 этажными жилыми домами и общественными зданиями и не превышает высоту сложившейся градостроительной ситуации.

- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Жилые дома блокированной застройки -не способствуют привлечению и массовому скоплению птиц.

Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На земельном участке расположены два жилых дома (дом блокированной застройки) каждый жилой дом фактически предназначен для проживания одной семьи.

– каждый жилой дом имеет общую стену, без проемов с соседним жилым домом;

– каждый жилой дом, не имеет общих входов, технических помещений;

– каждый жилой дом имеет отдельный вход с улицы, разделенный между собой;

– каждый жилой дом имеет возможность подключения к внешним инженерным сетям

Согласно п. 40 ст. 1 ГрК РФ, дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Размещение домов 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.

Целесообразно предоставить разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка , предусматривающий возможность использования участка в соответствии с фактическим назначением объектов, расположенных на данном участке.

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, для каждого жилого дома расположенного на земельном участке
2. Участок имеет возможность инженерного обеспечения.
3. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм.

Согласно п 4.11 СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

Рекомендовано возвести отдельно стоящую стену (противопожарную стену 1-го типа) по меже со смежным земельным участком по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Сальская, 148, протяженностью 21.0 м, имеющую предел огнестойкости не ниже REI 150.

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок находится на землях населенных пунктов.

2. Объекты расположенные на земельном участке имеют вид разрешенного использования, полностью соответствующий испрашиваемому виду разрешенного использования земельного участка

3. Площадь земельного участка, соответствует предельным параметрам, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.3

4. Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения здания, (указаны на схеме планировочной организации земельного участка), соответствуют предельным параметрам, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.3;

5. Максимальная высота здания, по данным технического паспорта ООО "БТИ" г.Батайска от 17.12.2024, составляет 6м, что соответствует предельным параметрам, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.3;

6. Максимальная этажность – 2 этажа, по данным технического паспорта ООО "БТИ" г.Батайска от 17.12.2024, что соответствует предельным параметрам, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.3;

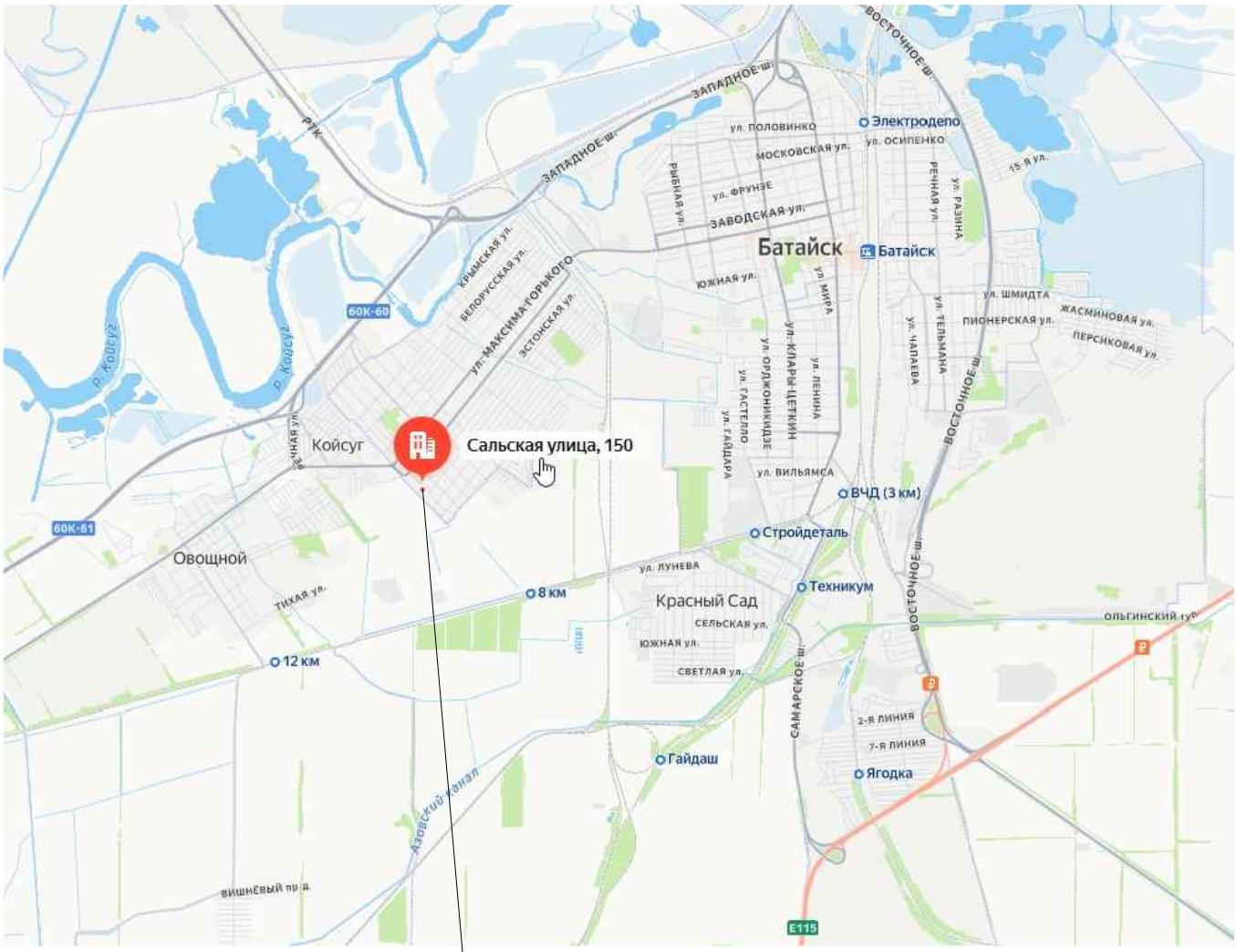
7. Максимальная высота ограждения земельных участков, по данным технического паспорта ООО "БТИ" г.Батайска от 17.12.2024, составляет 2м, что соответствует предельным параметрам, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.3;

Вывод:

Целесообразно, возможно и допустимо предоставить разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Сальская, 150, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Для эксплуатации многоквартирного дома" на вид использования: 2.3 Блокированная жилая застройка, по следующим критериям:

- Возможность использования участка в соответствии с фактическим назначением объектов, расположенных на данном участке.
- Соответствие объектов предельным параметрам, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.3
- Соблюдение действующих градостроительных и технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования.

Ситуационный план



Месторасположение земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Сальская, 150

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		78-2025	Лист 8
				06.26			

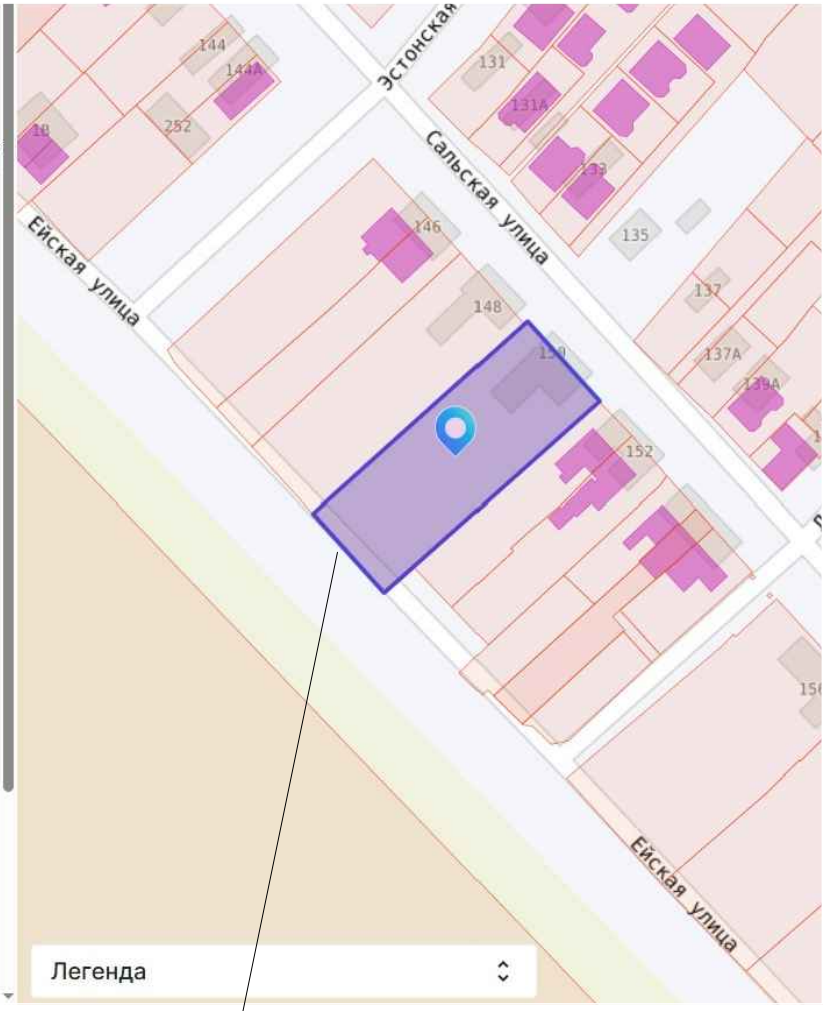
Формат А4

Фрагмент плана кадастрового квартала

Земельный участок: 61:46:0010305:191

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Соста

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	20.03.2008
Кадастровый номер	61:46:0010305:191
Кадастровый квартал	61:46:0010305
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, г Батайск, ул Сальская, № 150. Свернуть
Площадь уточненная	2 018 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации многоквартирного дома



Месторасположение земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Сальская 150

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				06.26

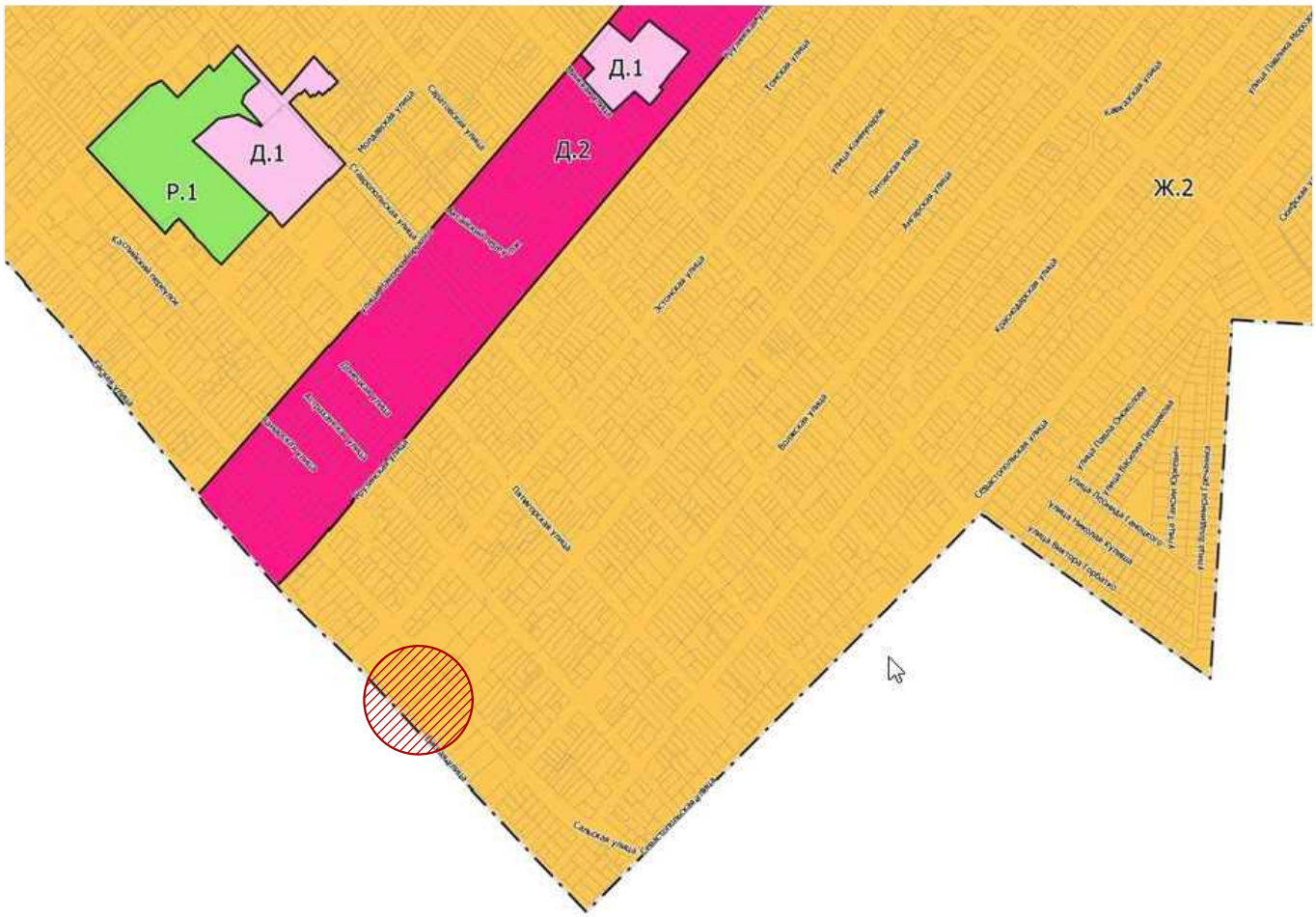
78-2025

Лист 9

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

Формат А4

Фрагмент ПЗЗ г.Батайска



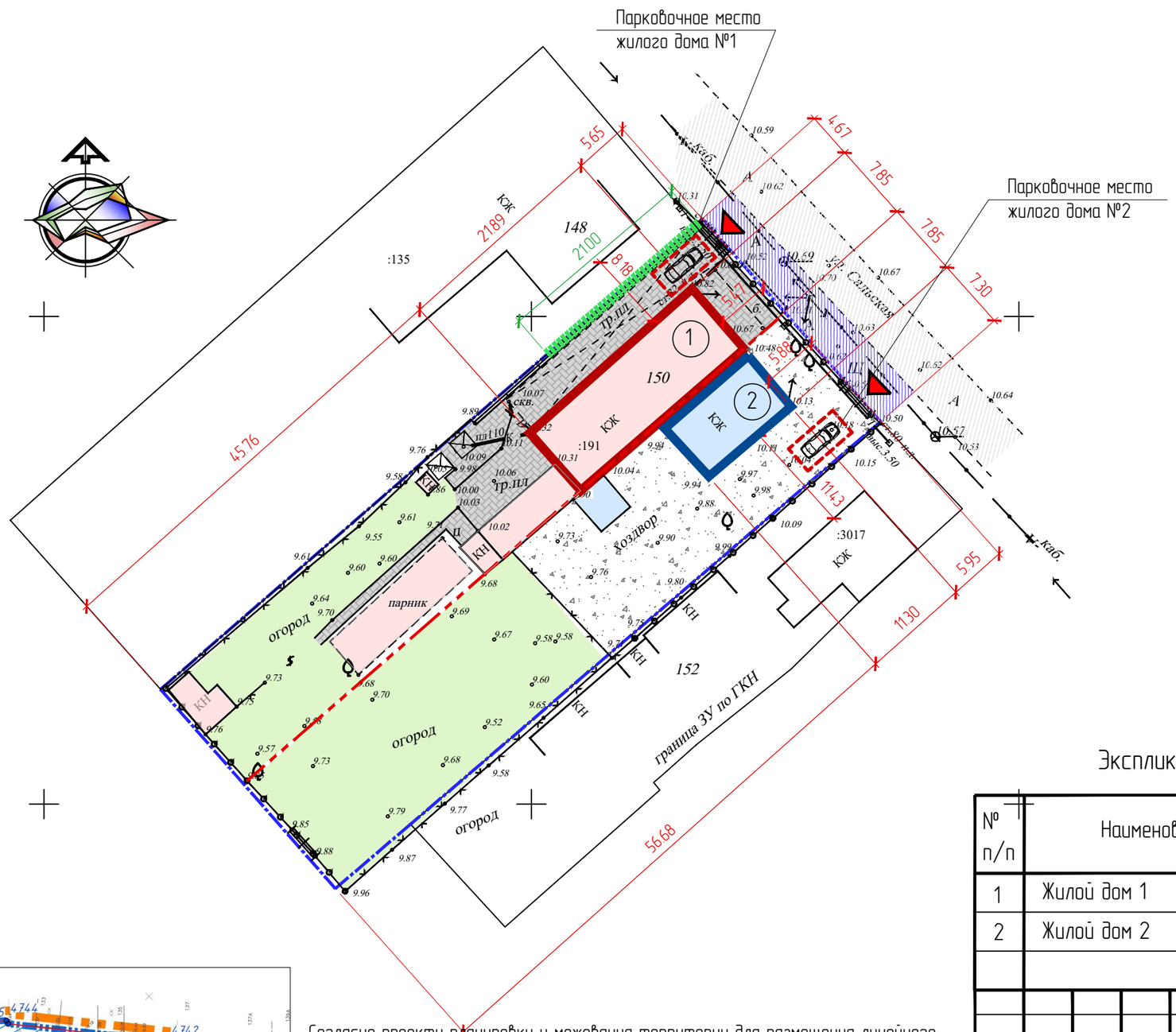
Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		78-2025	Лист 10
				06.26			

Схема планировочной организации земельного участка

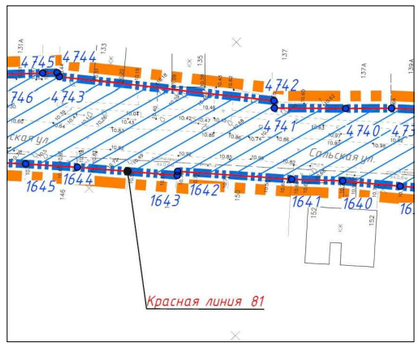


Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
- Противопожарная преграда 1 типа
- Озеленение
- Тротуарная плитка
- Существующие подъезды и подходы к объекту, в отношении которого запрашивается разрешение
- Асфальтобетон
- Твердое покрытие
- Жилой дом №1
- Жилой дом №2
- Вспомогательные строения жилого дома №1
- Вспомогательные строения жилого дома №2
- Обособленные входы для каждого жилого дома
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля. Размер 3,00х6,00

Экспликация зданий и сооружений на участке

№ п/п	Наименование здания и сооружения	Примечание
1	Жилой дом 1	234,4 кв.м
2	Жилой дом 2	53,6 кв.м



Согласно проекту планировки и межевания территории для размещения линейного объекта: "Водоснабжение западной части Батайска Ростовской области". утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 19.11.2021 №2380, красная линия №81, совпадает в месте примыкания к земельному участку по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул.Сальская 150. Минимальный отступ от жилого дома до красных линий улиц земельного участка составляет 5,65 м.
Основные нормы для жилого дома:
от красной линии улиц — не менее 5 метров (если ширина улицы превышает 15 м.);
от красной линии проездов — не менее 3 метров (при ширине проезда менее 15 м.).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Начальник ОП		Семеренко О.П.			06.26
Архитектор		Горохова Н.А.			06.26

78-2025

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Сальская, 150

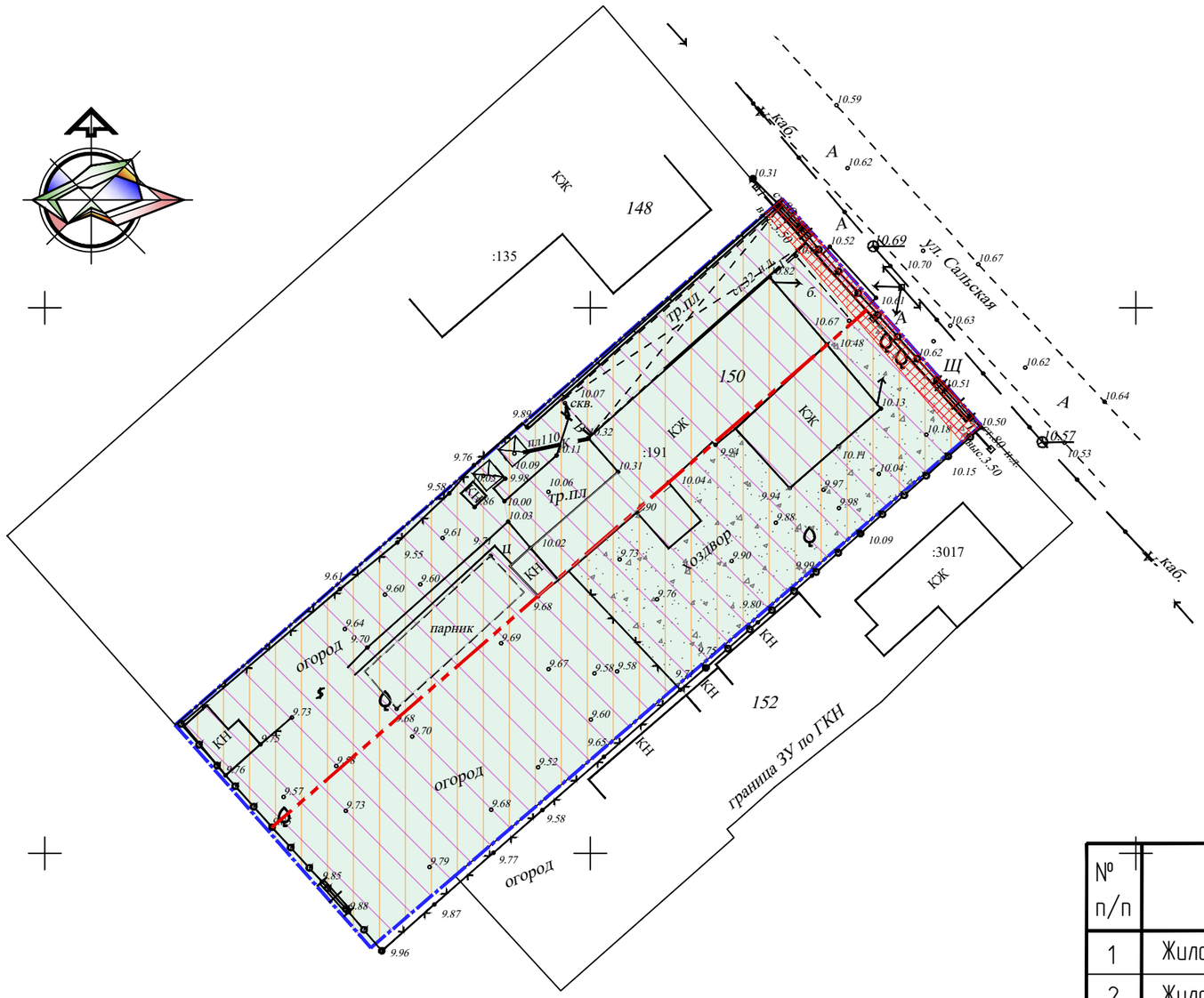
Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Стадия	Лист	Листов
ПП	11	

Схема планировочной организации земельного участка

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Схема планировочной организации земельного участка с указаниями зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
- ЗОУИТ Зона охраняемого военного объекта, расположенная по адресу: Ростовская область, Азовский район, г. Батайск
- ЗОУИТ Охранная зона подземного газопровода высокого давления и надземного газопровода низкого давления по ул. Минская–уд. Ейская от ул.Эстонская до ул. Севастопольская.
- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)

Экспликация зданий и сооружений на участке

№ п/п	Наименование здания и сооружения	Примечание
1	Жилой дом 1	234,4 кв.м
2	Жилой дом 2	53,6 кв.м

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Начальник ОП		Семеренко О.П.			06.26
Архитектор		Горохова Н.А.			06.26

78–2025

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Сальская, 150

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Стадия	Лист	Листов
ПП	12	

Схема планировочной организации земельного участка с указаниями зон с особыми условиями использования территории

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Взам. инв. №

Подпись и дата

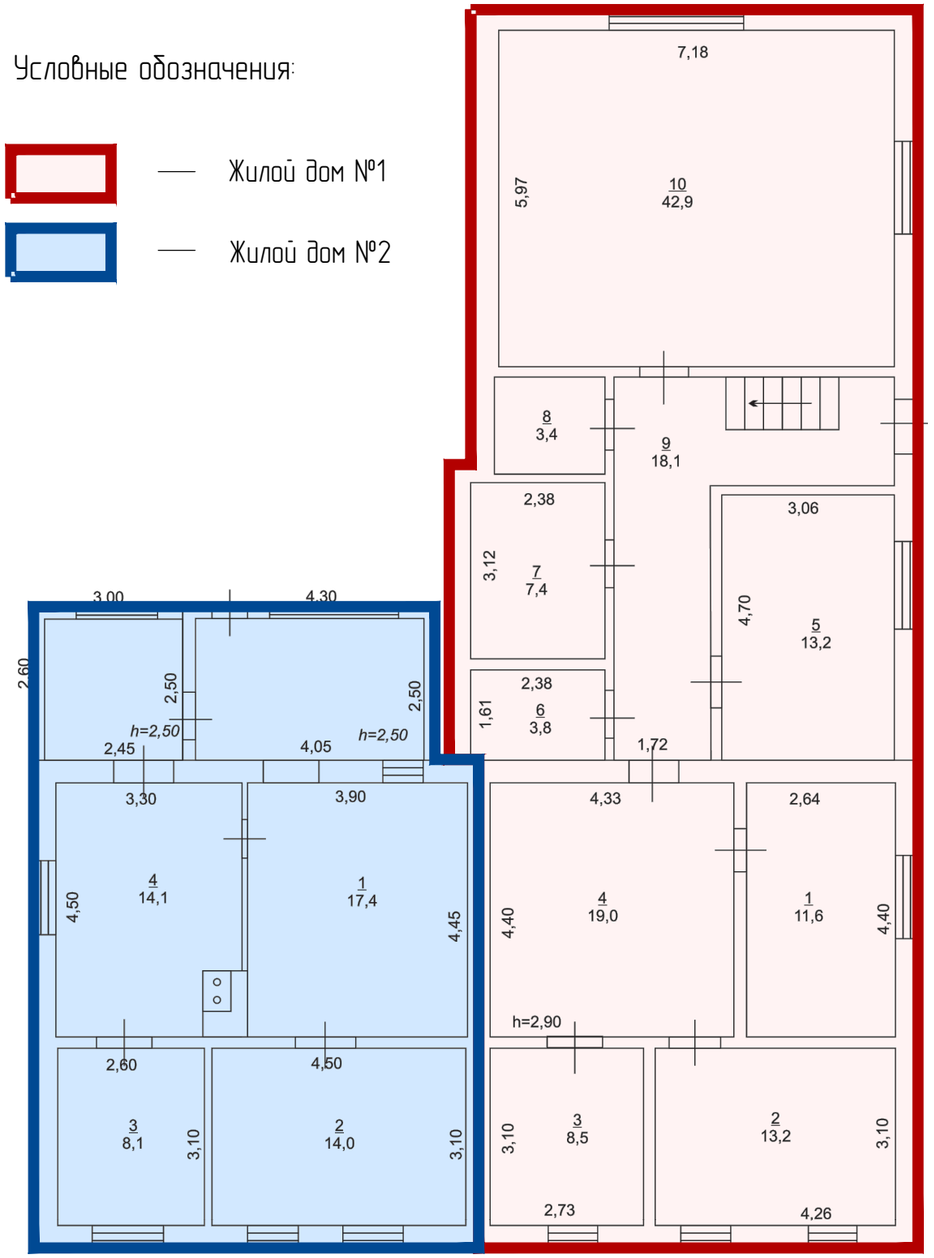
Инв. № подл.

План 1 этажа

Условные обозначения:

— Жилой дом №1

— Жилой дом №2



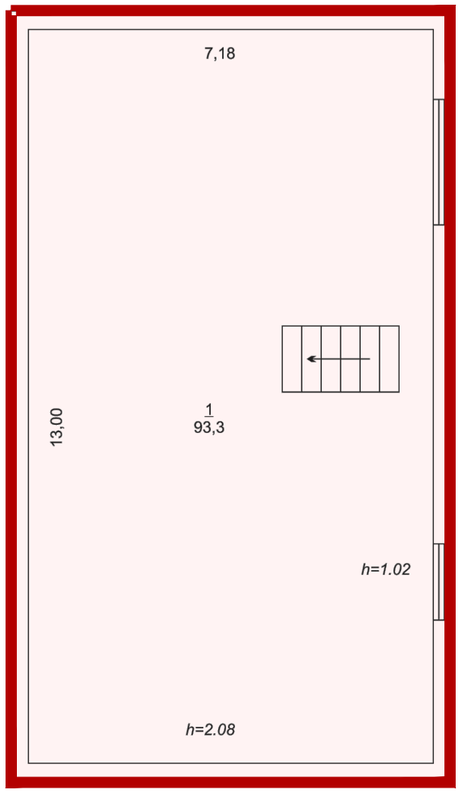
Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		78-2025	Лист 13
				06.26			

План мансардного этажа



Условные обозначения:

— Жилой дом №1

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		78-2025	Лист 14
				06.26			

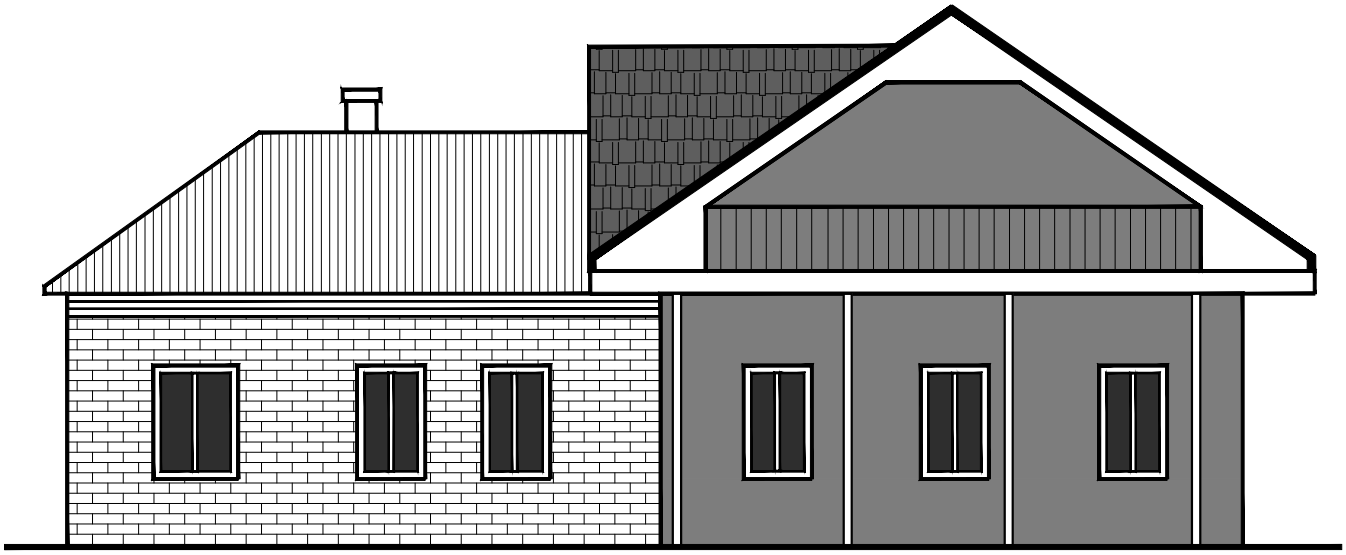
Экспликация помещений жилого дома № 1
по данным технического паспорта

Номер поме-щения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. поме-ще-ния
1	2	3	4
1	Жилая комната	11,6	
2	Жилая комната	13,2	
3	Жилая комната	8,5	
4	Холл	19,0	
5	Кухня	13,2	
6	Котельная	3,8	
7	Ванная	7,4	
8	Туалет	3,4	
9	Коридор	18,1	
10	Гостинная	42,9	
Площадь помещений по 1 этажу жилого дома №1		88,8	
1	Жилая комната	93,3	
Площадь помещений по мансардному этажу жилого дому №1		93,3	
Площадь помещений по жилому дому №1		234,4	

Экспликация помещений жилого дома № 2
по данным технического паспорта

Номер поме-щения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. поме-ще-ния
1	2	3	4
1	Жилая комната	17,4	
2	Жилая комната	14,0	
3	Жилая комната	8,1	
4	Кухня	14,1	
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №2		53,6	

Фасад по ул. Сальская



Отображение всех фасадов, не целесообразно, так как проект по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования "Блокированная жилая застройка" разрабатывается в отношении только земельного участка. Объект капитального строительства уже имеет вид разрешенного использования "Дом блокированной застройки".

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Начальник ОП		Семеренко О.П.			06.26
Архитектор		Горохова Н.А.			06.26

78-2025

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Сальская, 150

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Стадия	Лист	Листов
ПП	16	

Фасад по ул. Сальская

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска