

Общие данные

Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного земельного участка площадью 705 кв.м с КН 61:46:0011302:111 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 326/2021 от 13.04.2021г. и в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Технический регламент о безопасности зданий и сооружений от 02.07.2013г., СП 56.13330.2011 Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001 (с Изменением N 1), СП 118.13330.2012 «Общественные здания», Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Для работы использовалась выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №387 от 19.04.2021г., топосъемка выполнена ООО «Кадастровое бюро недвижимости» в апреле 2021г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011302:111 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького / ул. Мира, 79/163 расположен в пределах городских земель в центральной части города.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 (с изменениями и дополнениями) расположен в территориальной зоне Ж.3.1 «Зона реконструкции жилой застройки» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №387 от 19.04.2021г.).

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011302:111 имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации индивидуального жилого дома, площадью 705 кв.м.

Взам. инв. N		Подп. и дата										
Инв. N подл.								326/2021-ПЗ				
	Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка			Стадия	Лист	Листов
										П	1	7
										ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1 имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид: «4.1 Деловое управление; 4.4 магазины».

Земельный участок должен отвечать следующим требованиям:

1. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
2. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в ред. Изменения №1, №2, №3, №4 утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2008г. №25, от 06.10.2009 №61, от 09.09.2010 №122, от 25.04.2014 №31.
4. СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*.
5. Назначение участка должно соответствовать зданиям, расположенным на нем.

Земельный участок расположен в существующей застройке квартала, подъезд пожарных машин осуществляется со стороны ул. М.Горького и ул. Мира.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	326/2021 - ПЗ			8

Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1 имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид: «4.1 Деловое управление; 4.4 магазины».

В соответствии с предельными параметрами земельных участков и объектов капитального строительства согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 (с изменениями и дополнениями), минимальные и максимальные площади земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим регламентом не нормируется. Процент застройки: 4.4 магазины – 30%; 4.1 деловое управление – 30 %. Процент озеленения – 15% для 4.1 и 4.4.. Машино места: 4.1 Деловое управление – 1 машино-место на 60 кв.м общей площади; 4.4 Магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади. Предполагаем, что здание будет 2х этажное: 968,0 кв.м. Если предположить, что 468 кв.м – деловое управление (2-й этаж), то необходимо 8 машино-мест, а для магазина (1й этаж) на 468 кв.м необходимо 10 машино-мест.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:111 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г.Батайск, ул. М. Горького / ул. Мира, 79/163, расположенного в территориальной зоне Ж.3.1 «Зона реконструкции жилой застройки» выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №387 от 19.04.2021г.) может быть изменено на условно разрешенный вид: «4.1 Деловое управление; 4.4 магазины».

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка – 705,0 кв.м

Инов. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	326/2021 - ПЗ			8

Приложения