

Общие данные

На отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части, касающейся уменьшения количества машино-мест для объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «4.1 Деловое управление; 4.4 Магазины» по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького / ул. Мира, 79/163 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 326/2021 от 13.04.2021. 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 использовались данные из ПЗЗ (Утвержденные решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы "Батайск официальный" 25 декабря 2020 г № 43), 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 Ж.3.1 «Зона реконструкции жилой застройки» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №387 от 19.04.2021г.).

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010906:1783 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	

Исполнит.	Могилат				Предпроектное предложение на отклонение параметров разрешенного строительства	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.

В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо, для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м).

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта.

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»;
- вынос машино-мест за пределы земельного участка.

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.

В пределах земельного участка с КН 61:46:0011302:111 машино-места не будут располагаться, за пределами участка, на муниципальной неразграниченной собственности будут располагаться все необходимые парковочные места - 18 машино-мест. Данный участок в дальнейшем будет взят под благоустройство прилегающей территории.

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 застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/2141/2 от 09.09.2020г.), может быть изменено на условно разрешенный вид: «4.1 Деловое управление; 4.4 магазины».

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка – 705, кв.м

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

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата

326/2021 - ПЗ

Приложения