

Общие данные

Предпроектное предложение по добавлению вида разрешенного земельного участка площадью 485 кв.м с КН 61:46:0011203:397 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 235/2019 от 06.09.2019г. 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 №51.5.3-1.12/2257 от 12.09.2019г., топосъемка выполнена ООО «ЕПР» в августе 2019г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:397 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 177, 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.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами и в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/2257 от 12.09.2019г.).

В соответствии с ПЗЗ, утвержденным проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории, а именно в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации 18.12.2018), в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации 28.12.2018)

Взам. инв. N	торговли Российской Федерации 18.12.2018), в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации 28.12.2018)								
	Подп. и дата								
Изм.		Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	235/2019-ПЗ		
Инв. N подп.	Исполнит.	Могилат				Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:397 имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации жилого дома площадью 485 кв.м.

Участок не свободен от застройки. На данном участке расположены следующие строения:

- объект индивидуального жилищного строительства площадью 202,7 кв.м, год постройки 2019г.
- жилой дом площадью 50,6 кв.м., год постройки 1962г.

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 имеется возможность добавить вид условно разрешенный вид: «деловое управление».

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.
6. Объект индивидуального жилищного строительства будет в дальнейшем переводиться в объект индивидуального жилищного строительства с офисным помещением. Будет разрабатываться проект для перевода.

Земельный участок расположен в существующей застройке квартала, подъезд пожарных машин осуществляется со стороны ул. Заводская.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	235/2019 - ПЗ			

Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 имеется возможность добавить условно разрешенный вид: «деловое управление».

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 для иных видов разрешенного использования - не установлено. Под объектами иных видов разрешенного использования мы подразумеваем здания, которые расположены на участке.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:397 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Заводская, 177, расположенного в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/2257 от 12.09.2019г.), может быть добавлен условно разрешенный вид: «деловое управление».

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка – 485 кв.м

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	235/2019 - ПЗ				

Приложения