

Общие данные

Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного земельного участка площадью 641 кв.м с КН 61:46:0010802:232 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 299/2020 от 21.09.2020г. 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 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения", СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования (с Изменениями N 1, 2)».

Для работы использовалась выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/2185 от 15.09.2020г., топосъемка выполнена в сентябре 2020г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010802:232 по адресу: г. Батайск, ул. Московская, 156 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 в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/2185 от 15.09.2020г.)

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010802:232 имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации жилого дома, площадью 641 кв.м, согласно выписки из ЕГРН от 13.09.2018г.

На земельном участке расположены следующие строения:

- жилой дом с КН 61:46:0010802:467 площадью 232,3 кв.м, этажность – 2 этажа, стены – кирпичные, газобетонные блоки, год постройки – 2008г., год реконструкции – 2018г. (разрешение на реконструкцию от 16.01.2018г.).

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность добавить условно разрешенный вид к основному виду разрешенного использования

Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Изм.	Кол.
Лист	N
Подпись	Дата
Исполнит.	Могилат
Инд. N подл.	

299/2020-ПЗ

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Предпроектное предложение
по изменению вида разрешенного использования
земельного участка

ООО «Бюро недвижимости и проектирования»

земельного участка: для индивидуального жилищного строительства; амбуаторно-поликлиническое обследование».

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 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения", СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования (с Изменениями N 1, 2)».
5. Назначение участка должно соответствовать зданиям, расположенным на нем. Часть жилого дома в дальнейшем будет переводиться под стоматологический кабинет. Планировка жилого для перевода его в жилой дом со стоматологическим кабинетом прилагаются в проекте.

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

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	299/2020 - ПЗ			

Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность добавить условно разрешенный вид к основному виду разрешенного использования земельного участка: 2.1.для индивидуального жилищного строительства; 3.4.1.амбулаторно-поликлиническое обследование».

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: вид 2.1: максимальный – 1000 кв.м, минимальный – 400 кв.м; вид 3.4.1: максимальный и минимальный не подлежит установлению. Процент застройки для вида 2.1 – 60%, для вида 3.4.1 – 40%. Предельное кол-во этажей: не выше 3-х для жилых домов, для иных не нормируется. Процент озеленения: вид 2.1 – 25 %, вид 3.4.1 – 15%.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010802:232 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Московская, 156, расположенного в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность добавить условно разрешенный вид к основному виду разрешенного использования земельного участка: 2.1.для индивидуального жилищного строительства; 3.4.1.амбулаторно-поликлиническое обследование».

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка - 641 кв.м

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	299/2020 - ПЗ			

Приложения