



Гео-Дон

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

e-mail: office@geo-don.ru

**Градостроительное обоснование
«Предоставление разрешения на условно разрешенный
вид использования «хранение автотранспорта (2.7.1);
деловое управление (4.1)» в отношении земельных
участков с кадастровыми номерами 61:46:0011302:32,
61:46:0011302:337, 61:46:0011302:338, 61:46:0011302:390,
61:46:0011302:178, 61:46:0011302:217**

Заказчик:

Исполнитель:



г. Ростов-на-Дону

Корниенко М.В.

ООО «Гео-Дон»

2021 год

Введение

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «хранение автотранспорта», код 2.7.1; деловое управление, код 4.1 в отношении земельных участков с кадастровыми номерами:

- 61:46:0011302:32, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 49;
- 61:46:0011302:337, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 47-а;
- 61:46:0011302:338, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 47;
- 61:46:0011302:390, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 146/45;
- 61:46:0011302:178, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 148;
- 61:46:0011302:217, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 150.

Градостроительное обоснование включает в себя введение, пояснительную записку с графической частью и заключение.

Цель градостроительного обоснования – определение возможности использования земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011302:32, 61:46:0011302:337, 61:46:0011302:338, 61:46:0011302:390, 61:46:0011302:178, 61:46:0011302:217 с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта; деловое управление».

1. Пояснительная записка

Согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами:

- 61:46:0011302:32, общей площадью 646 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 49;
- 61:46:0011302:337, общей площадью 362 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 47-а;
- 61:46:0011302:338, общей площадью 299 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 47;
- 61:46:0011302:390, общей площадью 284 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. М. Горького, 146/45;
- 61:46:0011302:178, общей площадью 485 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 148;
- 61:46:0011302:217, общей площадью 450 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 150, имеют вид разрешенного использования – для эксплуатации индивидуального жилого дома (далее по тексту – Земельные участки).

Земельные участки являются смежными земельными участками – имеют общие (смежные) границы между собой общей площадью территории - 2526 кв.м.

Согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости Земельные участки имеют статус «актуальные, ранее учтенные», принадлежат на праве собственности Корниенко Михаилу Викторовичу.

Земельные участки свободны от застройки.

Ограничения (обременения) прав собственности в отношении Земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.



Земельные участки на официальном электронном ресурсе службы Росреестра - публичной кадастровой карте

Согласно сведений официального электронного ресурса Росреестра - публичной кадастровой карты Земельные участки входят в зону с особыми условиями использования территории:

- реестровый номер 61:00-6.1277 - приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (Подзона № 6). В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону Северный» от 18.12.2018 запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

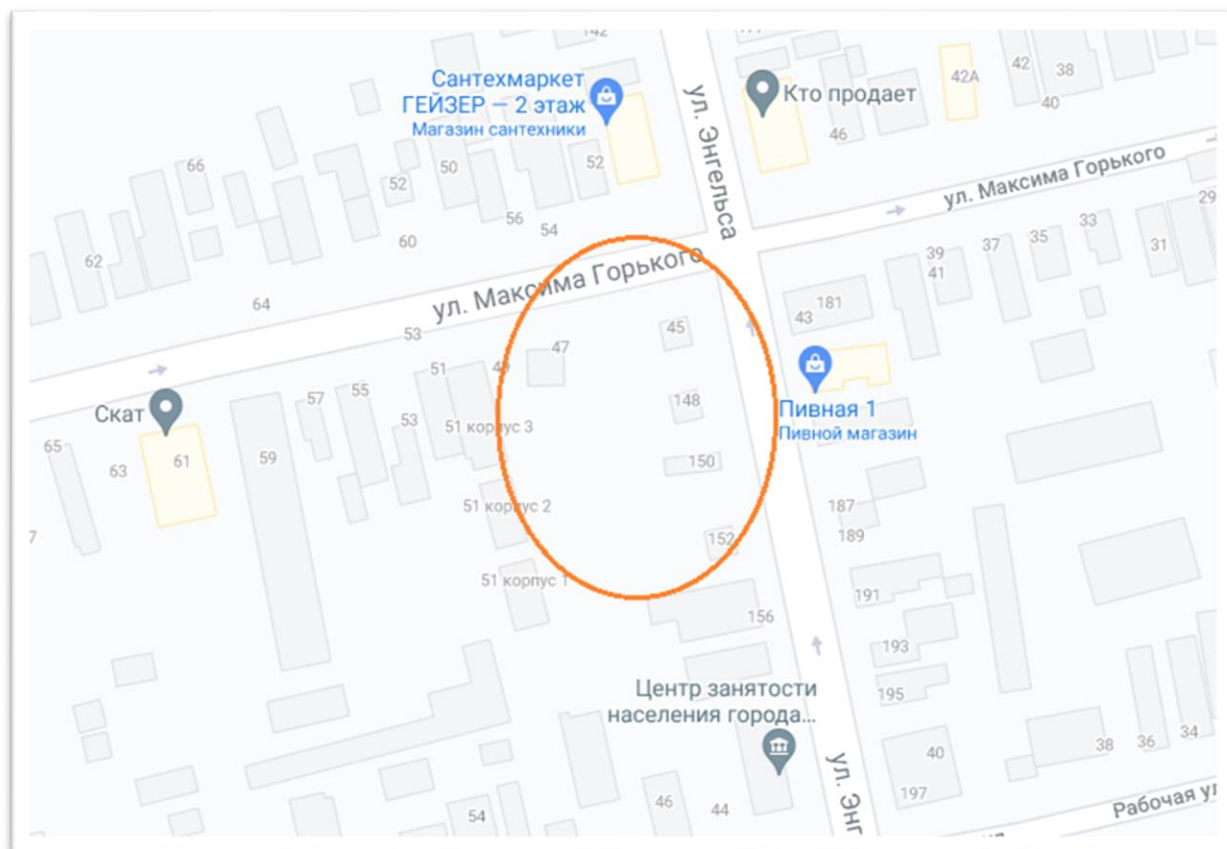
- реестровый номер 61:00-6.1280 - приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 3). В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

- реестровый номер 61:00-6.1282 - приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6). В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Земельные участки расположены в г. Батайске Ростовской области в микрорайоне смешанной структуры застройки: индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома, объекты сферы обслуживания населения, объекты инженерной инфраструктуры и другие объекты, характерные для населенных пунктов.

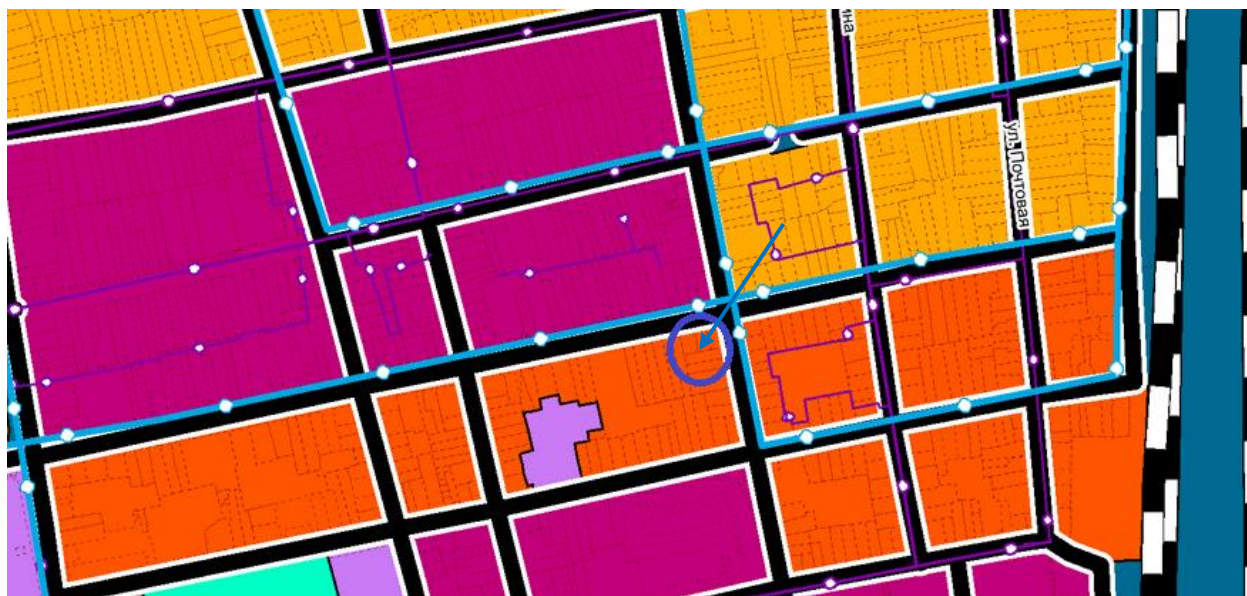
Все имеющиеся на рассматриваемой территории объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения, а также земельные участки, на которых они расположены, принадлежат физическим и юридическим лицам и относятся к различным формам прав землепользования. Большая часть окружающих земельных участков - застроена. На территории проектирования имеются инженерные коммуникации: газопровод среднего давления; питьевой водопровод.

В характеристиках каждого существующего земельного участка сходятся интересы, как отдельного собственника объекта недвижимости, так и непосредственно соседей, а также и интересы всего городского сообщества.



Территория Земельных участков на карте картографического онлайн-сервиса Google Maps.Карты

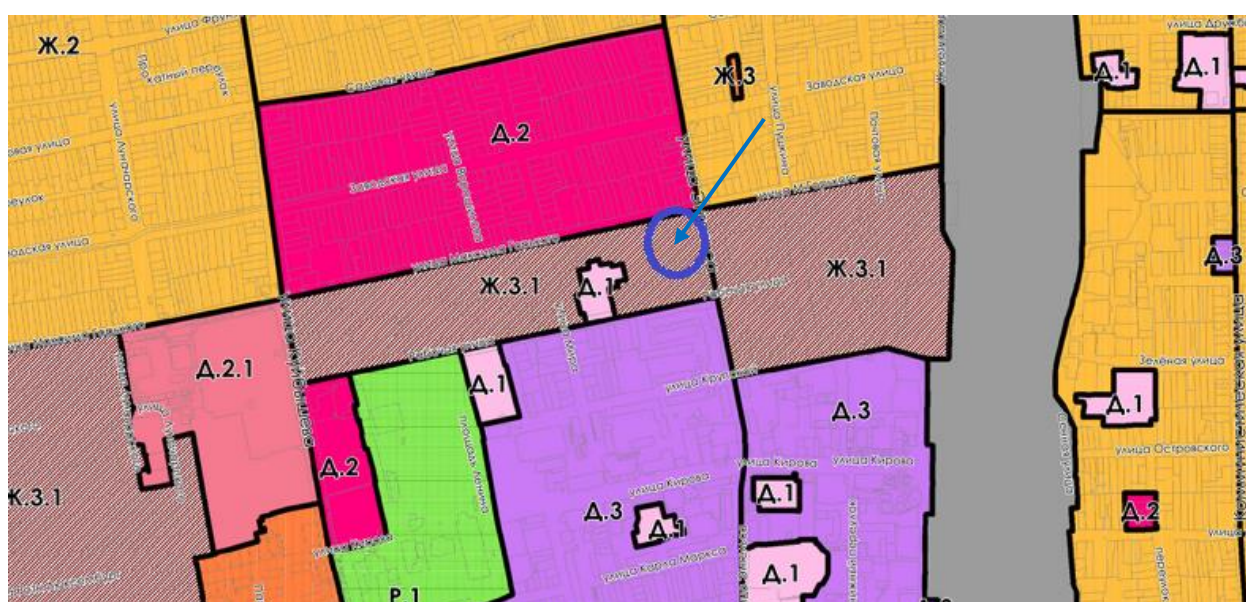
Согласно Генерального плана города Батайска, утвержденного Решением городской Думы г. Батайска № 90 от 16.12.2020 Земельные участки расположены в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).



Функциональные зоны	
	— Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	— Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
	— Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
	— Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
	— Зона смешанной и общественно-деловой застройки
	— Многофункциональная общественно-деловая зона

Территория Земельных участков на карте функциональных зон города Ростова-на-Дону

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Батайска, утвержденных Решением Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции) Земельные участки расположены в территориальной зоне Ж.3.1 – зоне реконструкции и жилой застройки, которая установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а также отдельных объектов общегородского значения.



- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ СОДЕРЖАТСЯ:**
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж.1 ЗОНА САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА
 - Ж.2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
 - Ж.3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
 - Ж.3.1 ЗОНА РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - Ж.4 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Территория Земельных участков на карте территориальных зон города Батайска

Градостроительный регламент зоны Ж.3.1 содержит вид разрешенного использования 2.7.1 – хранение автотранспорта, 4.1 – деловое управление которые отнесены к условно разрешенным видам разрешенного использования.

Вид разрешенного использования 2.7.1 – хранение автотранспорта использования предусматривает возможность размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места.

Вид разрешенного использования 4.1 – деловое управление предусматривает возможность размещение коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений.

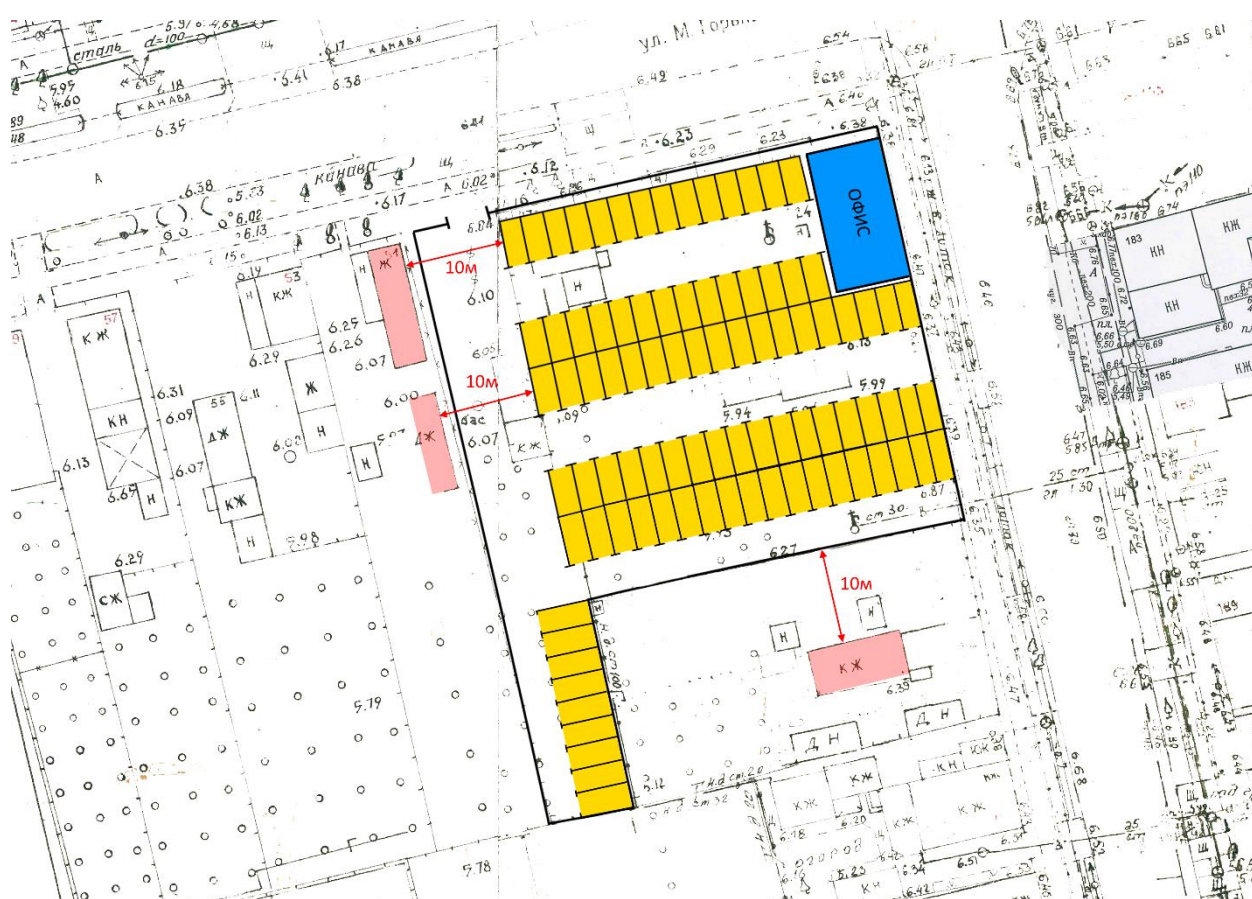
На сегодняшний день Земельные участки свободны от застройки. Здания, расположенные на Земельных участках снесены, проводится работа по исключению сведений о кадастровом учете и регистрации права собственности из Единого государственного реестра недвижимости.

Учитывая структуру микрорайона, застроенность земельных участков, а также близость в радиусе пешеходной доступности 600 м от строящегося многоквартирного дома, собственник имеет намерение использования Земельных участков под плоскостную автостоянку на 91 место и размещения офисного здания автостоянки.

Строительство плоскостной автостоянки будет осуществляться в соответствии с нормами действующего законодательства в области градостроительства с соблюдением ограничений установленных зоной с особым условием использования территории.

Проект использования Земельных участков под плоскостную автостоянку предусматривает доступ к территории с ул. М. Горького. С правой стороны въезда на смежном земельном участке расположены трехэтажные многоквартирные жилые дома, торцы без окон, которых имеют смежество с Земельными участками. В случае необходимости при подготовке проекта

строительства будет разработан соответствующий проект санитарно-защитной зоны.



проектируемая территория Земельных участков под плоскостную автостоянку и здание офиса на топографической основе в масштабе 1:500

Заключение

В соответствии с п. 6 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Учитывая строительства многоквартирного дома, которое влечет увеличение численности населения в рассматриваемом микрорайоне, возникает необходимость увеличения парковочных мест для автомобилей.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования Земельных участков – 2.7.1 «хранение автотранспорта»; 4.1 «деловое управление» предоставит возможность гражданам и гостям города хранить автомобиль на специально отведенной для этих целей территории.

На основании изложенного имеются основания для получения разрешения на условно разрешенный вид использования Земельных участков – 2.7.1 «хранение автотранспорта»; 4.1 «деловое управление» в порядке ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.