

Общие данные

Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного земельного участка площадью 641 кв.м с КН 61:46:0010306:1933 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 225/2019 от 31.07.2019г. 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.

Для работы использовалась выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №543 от 19.06.2019г., топосъемка выполнена ИП Метелица в 2019г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:1933 по адресу: г. Батайск, ул. Ставропольская, 93 расположен в пределах городских земель в западной 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 Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №543 от 19.06.2019г.)

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010306:1933 имеет вид разрешенного использования – объекты индивидуального жилищного строительства, площадью 641 кв.м, согласно выписки из ЕГРН № 99/2018/121503491 от 22.06.2018г.

На земельном участке расположены следующие строения:

- жилой дом с КН 61:46:0010306:1826 площадью 292,7 кв.м, этажность – 2 этажа, стены – кирпичные, год постройки – 2014г.

В соответствии с данным регламентом зоны Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на: объекты

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

						225/2019-ПЗ
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	

Исполнит.	Могилат	Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка	Стадия	Лист
			П	1
			Листов	
			ООО «Бюро недвижимости и проектирования»	

индивидуального жилищного строительства; амбулаторно-поликлинические учреждения.

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. 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. Ставропольская.

Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на: объекты индивидуального жилищного строительства; амбулаторно-поликлинические учреждения.

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

Инов. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист	
									225/2019 - ПЗ	
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата					

использования мы подразумеваем здания, которые расположены на участке. Предельное кол-во этажей: не выше 3-х для жилых домов, не выше 2-х для нежилых зданий.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010306:1933 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Ставропольская, 93, расположенного в территориальной зоне Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №543 от 19.06.2019г.), может быть изменено на:

объекты индивидуального жилищного строительства; амбулаторно-поликлинические учреждения.

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка - 641 кв.м

Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	Иув. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N		

										Лист
225/2019 - ПЗ										

Приложения