

Общие данные

Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного земельного участка площадью 11204 кв.м с КН 61:46:0011202:154 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 219/2019 от 17.07.2019г. 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. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001 (с Изменением N 1), ГЭСН-2001 СБОРНИК № 34 «Сооружения связи, радиовещания и телевидения», СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*.

Для работы использовалась выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1405 от 03.07.2019г., топосъемка выполнена ООО «Кадастровое бюро недвижимости» в 2019г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011202:154 по адресу: г. Батайск, ул. Калинина, 136 расположен в пределах городских земель в центральной части города в промышленном районе.

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 «Зона комплексной реконструкции жилой застройки» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1405 от 03.07.2019г.)

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011202:154 имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации производственной базы, площадью 11204 кв.м, согласно выписки из ЕГРН № 99/2019/27309416 от 22.07.2019г. На земельном участке расположены следующие строения:

- нежилое здание – **гараж-склад** с КН 61:46:0011202:385, площадью 662,6 кв.м;
- нежилое здание - **гараж** с КН 61:46:0011202:381, площадью 317,0 кв.м;
- нежилое здание – **объект незавершенного строительства** с КН 61:46:0011202:382;
- нежилое здание - **гараж** с КН 61:46:0011202:387, площадью 274,3 кв.м;

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

						219/2019-ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата			
Исполнит.		Могилат				Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	7
						ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

- нежилое здание – сварочный цех с КН 61:46:0011202:378, площадью 62,0 кв.м;
- нежилое здание – столярный цех с КН 61:46:0011202:380, площадью 82,9 кв.м;
- нежилое здание – административное здание с КН 61:46:0011202:384, площадью 427,3 кв.м;
- нежилое здание – бытовое здание с КН 61:46:0011202:379, площадью 65,7 кв.м;
- нежилое здание - диспетчерская с КН 61:46:0011202:386, площадью 317,0 кв.м;
- вспомогательное некапитальное строение;
- автостоянка.

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1 имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на основные виды разрешенного использования: продовольственные магазины; непродовольственные магазины и на условно разрешенный вид: офисы, конторы организаций различных форм собственности; открытые стоянки для хранения легковых автомобилей; объекты автосервиса.

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. Калинина.

Инва. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
			219/2019 - ПЗ						8
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата				

Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.3.1 имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на основные виды разрешенного использования: продовольственные магазины; непродовольственные магазины и на условно разрешенный вид: офисы, конторы организаций различных форм собственности; открытые стоянки для хранения легковых автомобилей; объекты автосервиса.

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 61:46:0011202:154 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Калинина, 136, расположенного в территориальной зоне Ж.3.1 «Зона комплексной реконструкции жилой застройки» выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1405 от 03.07.2019г.), может быть изменено на основные виды разрешенного использования: продовольственные магазины; непродовольственные магазины и на условно разрешенный вид: офисы, конторы организаций различных форм собственности; открытые стоянки для хранения легковых автомобилей; объекты автосервиса.

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка - 11204 кв.м

Инов. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	219/2019 - ПЗ			8

Приложения