



## Общие данные

Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного земельного участка площадью 1132,0 кв.м с КН 61:46:0012901:31, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ш.Самарское, 27, подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 289/2020 от 31.07.2020г. 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 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 №51.5.3-1.12/1637 от 28.07.2020г., топосъемка выполнена ООО «Кадастровое бюро недвижимости» в 2019г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012901:31 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш.Самарское, 27, расположен в пределах городских земель в южной 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 П.2. «Зона производственно-коммунальных объектов II-III класса опасности» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1637 от 28.07.2020г.). Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства Российской Федерации № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»). Земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной и шумовой зоне согласно ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009г. № 358 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

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

						289/2020-ПЗ
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	
						Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка

Исполнит.	Могилат				

Стадия	Лист	Листов
П	1	7
ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012901:31 имеет вид разрешенного использования – Объекты внешнего автомобильного транспорта, площадь земельного участка – 1132,0 кв.м. На земельном участке расположен объект недвижимости – нежилое здание «Гараж» площадью 249,6 кв.м, этажностью – 1 этаж, год постройки – 2019г. (разрешение на строительство №61-302-126-2018 от 13.03.2018г.).

В соответствии с данным регламентом зоны П.2. имеется возможность к добавить к основному виду разрешенного использования условно разрешенный вид: «4.6. Общественное питание».

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. Пунктом 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" для объектов класса V, включающих в том числе предприятия общественного питания (к которым относятся кафе), определена санитарно-защитная зона в размере 50 м. Подготавливается заключение об уменьшении границ санитарно-защитной зоны.
4. СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*.
5. После дополнения вида разрешенного использования земельного участка, расположенное на нем здание будет переводиться в здание общественного питания.

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

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N						
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	289/2020 - ПЗ		Лист
								8

### Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны П.2. имеется возможность к добавить к основному виду разрешенного использования условно разрешенный вид: «4.6. Общественное питание».

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 данного вида – настоящим регламентом не нормируется. Процент застройки для данного вида - не установлено. Минимальный процент озеленения – 15,0 %.

К существующему виду разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012901:31 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш.Самарское, 27, расположенного в территориальной зоне П.2. «Зона производственно-коммунальных объектов II-III класса опасности» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1637 от 28.07.2020г.), может быть добавлен условно разрешенный вид: «4.6. Общественное питание».

#### Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка – 1132,0 кв.м

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	289/2020 - ПЗ			8

# Приложения