

Общие данные

Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного земельного участка площадью 300 кв.м с КН 61:46:0011203:3950 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 359/2021 от 17.11.2021г. 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 №51.15/2827 от 18.11.2021г., топосъемка выполнена ООО «Кадастровое бюро недвижимости» в 2021г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:3950 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», г. Батайск, ул. М.Горького, земельный участок 254 расположен в пределах городских земель в центральной части города.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 года №91 (с изменениями от 27.10.2021г. № 158) расположен в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.15/2827 от 18.11.2021г.).

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:3950 имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации жилого дома, площадью 300 кв.м.

Инв. N подл.	Исполнит.	Могилат	Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	359/2021-ПЗ	Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
											П	1	7
											ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		
Взам. инв. N	Подп. и дата												

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид: «4.4 магазины».

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. М.Горького.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	359/2021 - ПЗ			8

Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид: «4.4 магазины».

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 16.12.2020 года №91 (с изменениями от 27.10.2021г. № 158), минимальные и максимальные площади земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим регламентом не нормируется. Процент застройки – минимальный 30,0 %. Процент озеленения – не устанавливается. Под объектами иных видов разрешенного использования мы подразумеваем здания, которые расположены на участке. Машино места: 4.4 Магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади. Предполагаем, что здание этажностью 1 этаж: $11,5 \times 5,1 = 58,7$ кв.м – 1,3 машино-мест – магазин, проектом предусмотрено 2 машино-места, из них одно для МГН.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:3950 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», г.Батайск, ул. М.Горького, земельный участок 254, расположенного в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.15/2827 от 18.11.2021г.), может быть изменено на условно разрешенный вид: «4.4 магазины».

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка – 300 кв.м

Инов. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист	
			Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	359/2021 - ПЗ	8

Приложения