



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

Заключение
по изменению вида разрешенного
использования здания гаража по адресу: РО,
г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191
с целью использования - магазины и бытовое
обслуживание

44/2021

Заказчик: Усоян С.М.

2021



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

Заключение
по изменению вида разрешенного
использования здания гаража по адресу: РО,
г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191
с целью использования - магазины и бытовое
обслуживание

44/2021

Заказчик: Усоян С.М.

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Директор МП "АПБ" г.Батайск _____ А.М. Шепелев

Начальник ОП _____ О.П.Семеренко

2021

[illegible]

Пояснительная записка						
<p>1). Заключение по факту обследования здания – гараж по адресу: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191, с целью использования здания под магазины и бытовое обслуживание разработана для гр. Усоян С.М. на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заявления заказчика от 14.05.2021г.; - Договора № 44 от 14.05.2021г. <p><u>Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Выпуска из ЕГРН на з/у № 99/2020/326750728 от 28.04.2020г.; - Выпуска из ЕГРН на здание (гараж) от 22.05.2020г.; - Топографический план, выполненный ИП Метелица, г. Батайска от 05.2021г. - Технический паспорт объекта от 14.05.2021г. вып.000 "КБН" <p>2). Земельный участок по ул. Коммунистическая, №191, расположен в пределах городских земель в восточной части г. Батайска, в существующей жилой застройке.</p> <p>Согласно правилам землепользования и застройки г. Батайска данный земельный участок относится к зоне Ж.2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1–3 этажа).</p> <p>Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1–3 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.</p> <p><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в зоне Ж.2:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. объекты индивидуального жилищного строительства; 2. детские дошкольные учреждения; 3. общеобразовательные и специализированные школы; 4. специализированный жилищный фонд (общежития, служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты) (решение Батайской городской Думы от 30.11.2010г. №84). <p>3). Площадь земельного участка составляет 887 кв.м.</p> <p>Кадастровый номер земельного участка 61:46-0011402:215.</p> <p>Условия строительства:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Климатический район – III В. 2. Средняя температура наиболее холодной пятидневки– 22 °С. 3. Годовое количество осадков– 555мм. 4. Расчетное значение веса снегового покрова на 1кв.м горизонтальной поверхности земли (II район) – 1,2 (120) кПа (кгс/кв.м). 5. Нормативное значение ветрового давления (III район, тип местности В) – 0,38(38) кПа (кгс/кв.м). 6. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 58%. 7. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 85%. 8. Нормативная глубина промерзания грунта – 0,9 м. 9. Сейсмичность района – 6 баллов. 						
Взаминв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						

44-2021						
Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191						
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал Букаев Д.В.						Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191
						Стадия
						Лист
						Листов
						п
						2
Пояснительная записка						Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска

Технико – экономические показатели планировочной организации земельного участка											
№№ п.п		Наименование показателей				Единица измерения		Количество			
1		2				3		4			
1		Площадь участка				га		0,0887			
2		Площадь застройки объекта				м2		55			
3		Плотность застройки (с учётом всех строений)				‰		29,5			
Технико – экономические показатели здания – гараж											
№№ п.п		Наименование показателей				Единица измерения		Количество			
1		2				3		4			
1		Площадь здания				м2		47,7 кв.м.			
2		Этажность						1 этаж			
3		Объём здания				м3		192 куб.м.			
44-2021											
Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191											
Изм. Кол.ч. Лист № док. Подп. Дата											
Инт. № подл. Разработал Букаев Д.В. Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191											
Пояснительная записка											

Цель обследования: на основании визуального осмотра в доступных местах и изучения предоставленной заказчиком документации, определить действительное на момент обследования техническое состояние основных несущих строительных конструкций обследуемого объекта, дать рекомендации для их дальнейшей нормальной эксплуатации в качестве - объекта магазин, бытовое обслуживание.											
Работы при обследовании включали следующие этапы:											
1). Анализ документации, предоставленной заказчиком:											
2). Визуальное обследование основных несущих строительных конструкций строения.											
3). Выборочная фотофиксация обследуемого строения;											
4). Составление заключения, с выводами и рекомендациями на момент проведения обследования.											
При визуальном обследовании строения - гараж, в доступных местах, при изучении предоставленной документации, а также со слов заказчика установлено, что строение выполнено в следующих конструкциях:											
- фундамент -- ж/б ленточный;											
- наружные стены - кирпичные;											
- крыша - стропильная из деревянных конструкций;											
- кровля - металлочерепица;											
- заполнение оконных проемов - металлопластиковые оконные блоки;											
- полы - монолит по грунту;											
Функциональное назначение строения :											
- гараж площадью 47,7 кв.м.											
Инженерное обеспечение											
- электроснабжение - от городских электрических сетей;											
44-2021											
Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191											
Изм. Кол.ч. Лист № док. Подп. Дата											
Инт. № подл. Разработал Букаев Д.В. Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191											
Пояснительная записка											

РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

- 1. Основные несущие конструкции обследованного строения находятся в работоспособном состоянии;
- 2. Состав и площади планируемых помещений строения не противоречат требованиям нормативов для размещения - объекта магазин, бытовое обслуживание;
- 3. Строение расположено в пределах отведенного участка и в соответствии с ПЗЗ г. Батайска.

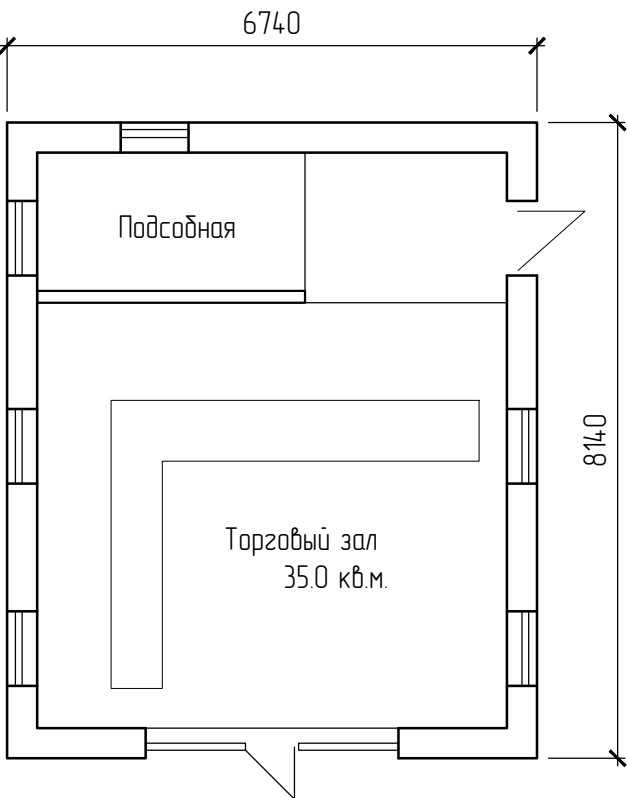
РЕКОМЕНДАЦИИ

- 1. Основные несущие конструкции строения находятся в работоспособном состоянии. Аварийных повреждений конструкций не обнаружено.
Необходимо вести постоянный контроль над состоянием всех конструкций, не допуская их разрушения. В случае возникновения каких-либо деформаций, разрушений конструкций - устранять их, своевременно выполняя требуемые ремонтные работы, не допускать неудовлетворительного, аварийного состояний строительных конструкций.
В зимний период не допускать скопления снега на кровле, во избежание увеличения нагрузки на существующие конструкции строений;
- 2. Необходимо выполнить устройство противопожарной стены на фронтоне соседнего жилого строения (см.лист 6,7).

ВЫВОД: При визуальном обследовании в доступных местах строительных конструкций гаража по адресу: г. Батайск, ул. Коммунистическая,191 и изучения предоставленной заказчиком документации установлено, что состояние основных несущих строительных конструкций работоспособное. Основные несущие конструкции на момент обследования находятся в работоспособном состоянии и не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан. Эксплуатация строения **ВОЗМОЖНА** в качестве - объекта магазин, бытовое обслуживание.

Инв. № подл.	Взаимн. №					
	Подпись и дата					
	44-2021					
	Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191					
	Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Разработал	Букаев Д.В.				
Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191				Стадия	Лист	Листов
				п	5	
Пояснительная записка				Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

ПЛАНИРУЕМАЯ ПЛАНИРОВКА РАЗМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА



ПЛАНИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ МАГАЗИНА



Противопожарная стена 1 типа, устройство

Инв. № подл.	Взаимн. №					
	Подпись и дата					
	Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191					
	Лист 6					
	Изм.	Кол.ч.	Лист	Подп.	Дата	

Противопожарные мероприятия
Устройство противопожарной стены 1-го типа

12

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Букаев Д.В.				

44-2021

Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191

Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191

Противопожарные мероприятия
Устройство противопожарной стены 1-го типа

Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С ОБОЗНАЧЕНИЕМ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА (М 1:500)

Ситуационный план

Условные обозначения

— Граница земельного участка

— планируемый магазин

— прилегающая территория S=350кв.м.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	место для размещения магазина	Проектируемое
2	место для размещения парковки	Проектируемое

Месторасположение земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Коммунистическая, 191

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Букаев Д.В.				

44-2021

Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка и здания гаража по адресу: РО, г.Батайск, ул.Коммунистическая, 191

Адрес: г. Батайск, ул. Коммунистическая, №191

Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта (М 1:500)
Ситуационный план

Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска