

Общие данные

Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного земельного участка площадью 641 кв.м с КН 61:46:0010906:120 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 230/2019 от 14.08.2019 г. 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., НПБ «Торговые павильоны и киоски. Противопожарные требования».

Для работы использовалась выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1504 от 09.07.2019г., топосъемка выполнена ИП Метелица в 2019г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010906:120 по адресу: г. Батайск, ул. Почтовая, 110 расположен в пределах городских земель в центральной 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 Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1504 от 09.07.2019г.)

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010906:120 имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, площадью 402 кв.м, согласно выписки из ЕГРН № 61/005/850/2019-2687 от 02.07.2019г.

На земельном участке расположены следующие строения:

- торговый павильон с КН 61:46:0010906:1358 площадью 56,1 кв.м, этажность – 21этажа, стены – металлические, шлакоблочные, год постройки – 1999г.

- объект незавершенного строительства (жилой дом) – разрешение на строительство №106 от 30.07.2004г.

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность изменить вид

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

						230/2019-ПЗ			
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата				
Исполнит.		Могилат				Предпроектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

разрешенного использования земельного участка на: объекты индивидуального жилищного строительства; торговые павильоны.

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. Объект незавершенного строительства в дальнейшем будет достраиваться в жилой дом.
5. НПБ «Торговые павильоны и киоски. Противопожарные требования». На участке могут располагаться павильоны в одной группе не более 10 шт.
6. СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей.
- 7.

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

Перечень мероприятий для МГН и инвалидов:

1. Проектом предусмотреть условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по участку к объектам торговли.
2. Ширину путей движения принять не менее 1,2 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок.
3. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не должен превышать 5%. Поперечный уклон не превышает 2%.
4. Покрытие проездов запроектировать из двухслойного асфальтобетона.
5. Предусмотреть два парковочных места.

Ив. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	230/2019 - ПЗ			

Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка на: объекты индивидуального жилищного строительства; торговые павильоны.

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. 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 61:46:0010906:120 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Почтовая, 110, расположенного в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1504 от 09.07.2019г.), может быть изменено на:

- объекты индивидуального жилищного строительства;
- торговые павильоны

Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка - 402 кв.м

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	230/2019 - ПЗ			

Приложения