

ОБОСНОВАНИЕ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ
НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА "ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"
ИЗ ВИДА "ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ"
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. БАТАЙСК, УЛ. ВОРОВСКОГО, 11/1

Проектное предложение

2024г.



ОЛИВА

АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ

РО АСС «Проектировщики Ростовской области»
Общество с ограниченной ответственностью
«Персональная архитектурная мастерская «Олива»

346892, Ростовская обл, г.Батайск,

ул.Луначарского,166А,оф.1

тел. 8(86354) 5-05-37,

тел. 8(928) 227-05-37

e-mail info@proekt-oliva.ru

www.proekt-oliva.ru

проект-юга.рф

**ОБОСНОВАНИЕ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ
НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА "ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"
ИЗ ВИДА "ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ"
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. БАТАЙСК, УЛ. ВОРОВСКОГО, 11/1**

Проектное предложение

Заказчик

Ж.Р. Маркарян

Генеральный директор
ООО ПАМ "Олива"

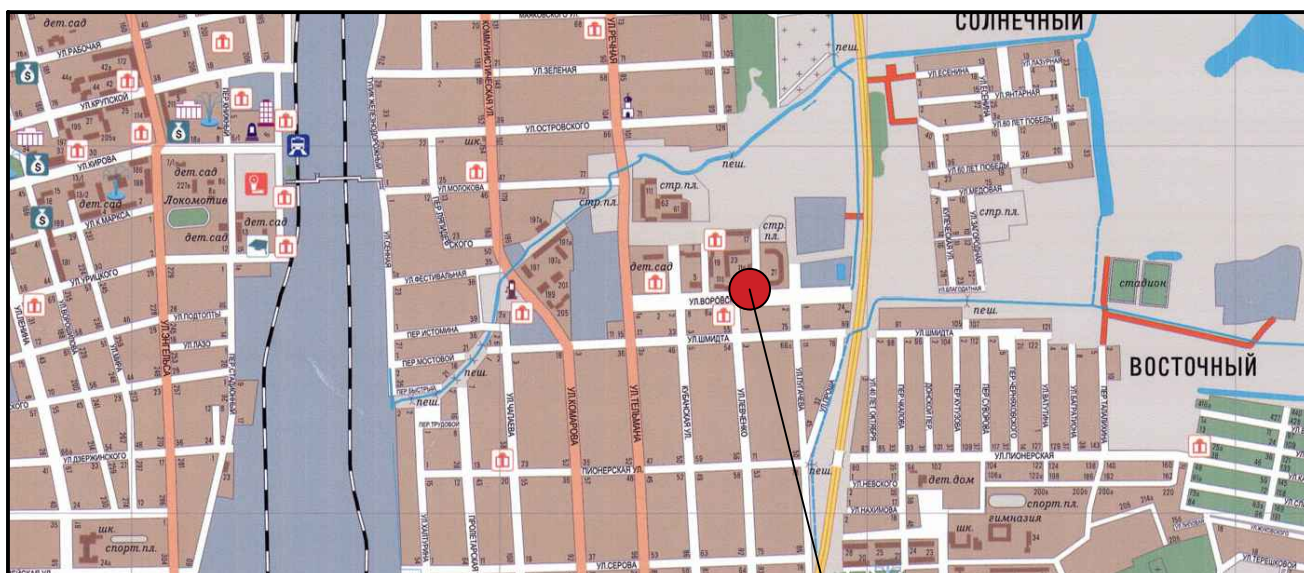
А.А. Чамуха

Главный инженер проекта

О.А. Кныш

2024г.

Ситуационный план



Земельный участок по адресу:

Ростовская обл., г. Батайск, ул. Воровского, 11/ 1.

Технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь участка	м2	480,0
2	Площадь застройки участка	м2	281.9
3	Общая площадь зданий	м2	336.5
4	Строительный объем	м3	1310
5	Этажность		1-2
6	Площадь твердого покрытия	м2	172.1
7	Площадь озеленения участка	м2	26.0
8	Площадь участка благоустраиваемой территории	м2	348,0
9	Площадь твердого покрытия благоустраиваемой территории	м2	226.0
10	Площадь озеленения участка благоустраиваемой территории	м2	122.0

						Обоснование по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства" из вида "Общественное питание" по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Воровского, 11/ 1.			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата				
ГИП		Кныш			10.24	Ситуационный план. ТЭП.	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Атрохова			10.24		ПП	1	4
							 ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Норм.контр.		Кныш			10.24				

Общие данные

Схема генерального плана земельного участка по адресу: Ростовская область, город Батайск, улица Воровского, 11/1 с обозначением места размещения существующего объекта выполнена на основании исходных данных:

- Технический паспорт БТИ от 12 апреля 2011г.;
- Выписка из ЕГРН от 29.08.2024 г. об объекте недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011403:5428;
- Выписка из ЕГРН от 29.08.2024 г. об объекте недвижимости здание закусочной с сауной, с кадастровым номером 61:46:0011403:3609;
- Сведения ИСОГД №51.16/1977 от 10.09.2024 г. Заключения специалиста № 15-С-07/24;
- Соглашение № 430 от 22.11.23. о перераспределении земельных участков;
- Разрешении №49 от 09.10.23г. о временном занятии части земельного участка.

Категория земель : Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: Общественное питание.

Земельный участок расположен в пределах городских земель, в восточной части г. Батайска, в существующем квартале жилой застройки. С северной части участок граничит с застройкой многоэтажными многоквартирными жилыми домами. С южной стороны, через дорогу, расположена застройка индивидуальными жилыми домами.

Проект разработан в целях решения вопроса: Перевод вида разрешенного использования земельного участка из вида разрешенного использования: "Общественное питание" в вид условно разрешенного использования: "Для индивидуального жилищного строительства".

Технические характеристики здания:

- уровень ответственности - II ;
- степень огнестойкости - III ;
- класс функциональной опасности - из Ф 3.2 в Ф 1.4.

На земельном участке размещены:

- двухэтажное кирпичное здание;
- одноэтажное здание каркасное из металлоконструкций;
- одноэтажная котельная из металлоконструкций;
- металлическая хозяйственная постройка;
- 2 парковочных места.

По периметру здания выполнена отмостка шириной не менее 1.0 м с уклоном от строения не менее 0.03. Места примыкания отмостки к стенам здания выполнить с тщательной заделкой тугоплавкой мастикой.

Выполнена система организованного водоотвода дождевых и талых вод с кровли строения (система водоотводных желобов и труб) и далее по спланированной территории земельного участка в водоотводные лотки вдоль границ земельного участка и далее в водоотводную канаву на Воровского.

На прилегающей территории размещены:

- 2 парковочных места;
- благоустройство земельного участка;
- озеленение участка.

Данное здание возможно эксплуатировать в качестве жилого дома.

						Общие данные	Лист
							2
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата		

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Перепланируемое здание двухэтажное, имеет два рассредоточенных выхода.

В здании железобетонное перекрытие, устройство карнизов и элементов кровли из негорючих материалов и материалов подвергнутых огнезащитной обработке (деревянную стропильную систему кровли обработать огнезащитными составами не ниже II группы огнезащитной эффективности по ГОСТ Р-53292-2009).

Наружные стены по северной меже выполнены противопожарными 1 типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и класса пожарной безопасности не ниже КО, без оконных проемов.

Подъезд пожарных машин возможен к въезду на участок со стороны ул. Воровского с южной стороны и по внутривдворовым проездам с восточной и западной сторон.

Рекомендации в соответствии с положениями раздела 4 и раздела 5

СП4.13130.2013:

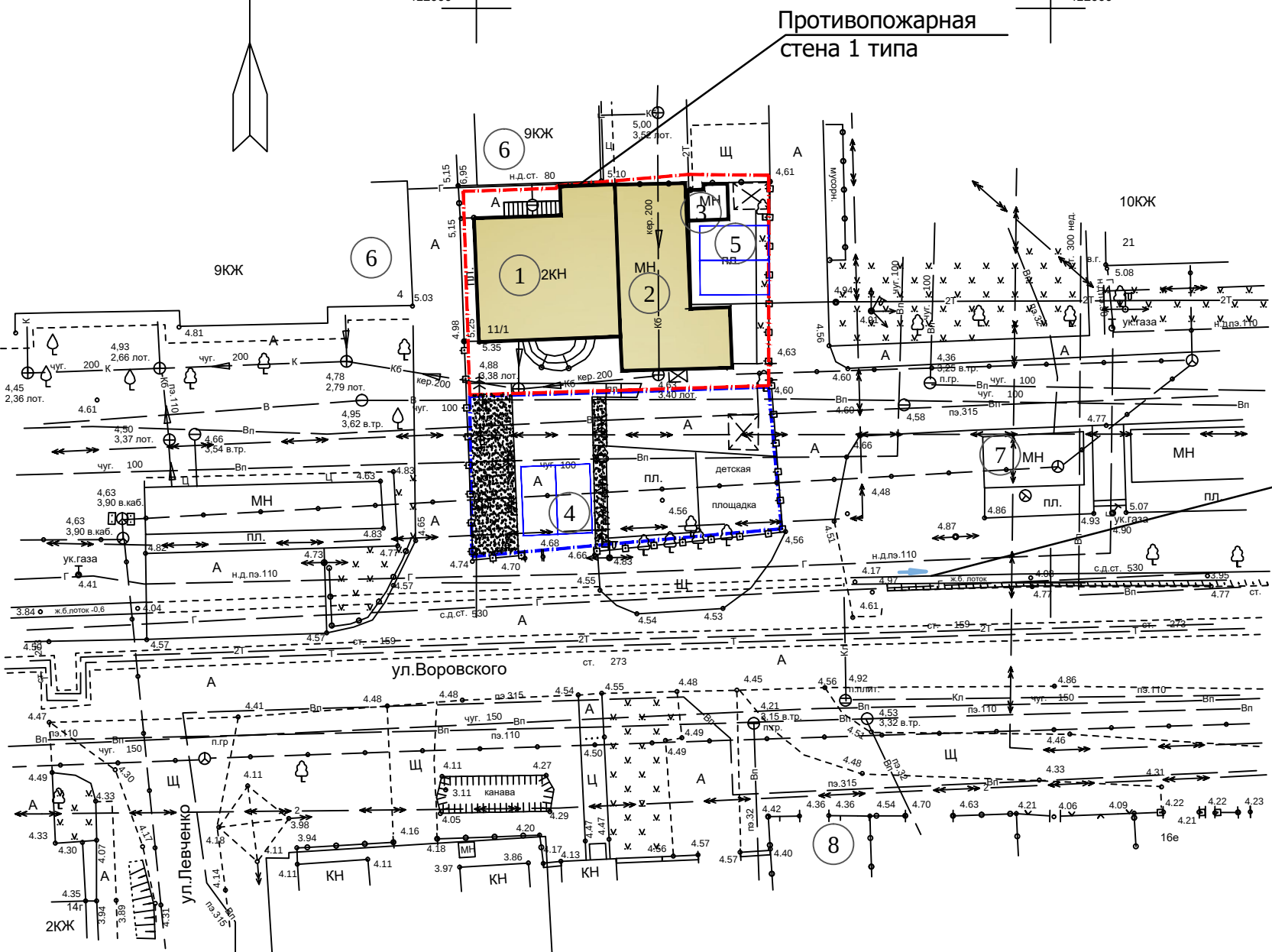
- Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства карнизов и элементов со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке (п.5.3.2);
- Противопожарные расстояния между зданиями допускается уменьшать на 30% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям СП 8.13130 и наличия на территории добровольной пожарной охраны с техникой (оборудованием) для возможности подачи воды (в случае если время прибытия подразделения пожарной охраны ФПС ГПС МЧС России к месту вызова превышает 10 минут).(п.5.3.2);
- Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения. (п.5.3.3);
- Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям СП 8.13130 и создания на территории застройки пожарного депо, оснащенного выездной пожарной техникой (п.5.3.4).

В случаях, не предусмотренных в настоящем подразделе, надлежит руководствоваться требованиями раздела 4. (п.5.3.5)

- Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями сооружениями I,II,III степеней огнестойкости не нормируются(при условии наличия требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенных к соседнему объекту защиты, является противопожарной стеной 1 типа (п.4.11);
- Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков , а также с учётом требований подраздела 5.3. (Минимальные расстояния при степени огнестойкости I, II, III и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий С0 следует принимать в соответствии с таблицей 1) - 6,0м. (п. 4.13);
- Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются п. 4.13);
- Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке и на 4-х соседних садовых земельных участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов следует принимать (в соответствии с таблицей 1 при конструктивной пожарной опасности класса С0) -6м. (п.4.13).

						Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Лист
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата		3

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Противопожарная стена 1 типа

Водоотводная канава под тротуаром

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Нежилое здание перепланируемое в жилое
- Граница участка
- Граница участка существующего благоустройства муниципальной территории по договору аренды
- Озеленение
- Номер здания или сооружения по экспликации

№ по ген-плану	Наименование здания (сооружения)	Примечание
1	Двухэтажное здание	Существующее
2	Одноэтажное здание	Существующее
3	Котельная	Существующая
4	Парковка на 2 машиноместа	Существующая
5	Парковка на 2 машиноместа	Проектируемая
6	Девятиэтажный многоквартирный жилой дом	Существующий
7	Одноэтажное торговое здание	Существующее
8	Индивидуальная малоэтажная жилая застройка	Существующая

Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Обоснование по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства" из вида "Общественное питание" по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Воровского, 11/ 1.			
Заказчик: Маркарян Ж.Р.						Стадия	Лист	Листов	
ГИП Кныш 10.24 Разработал Атрохова 10.24						ПП	4		
Норм.контр. Кныш 10.24						Схема генерального плана.			ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ