

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	2
1. Общая характеристика здания	3
1.1.Характеристика площадки застройки.....	3
1.2.Характеристика здания.....	4
2. Объемно-планировочные решения.....	5
3. Заключение.....	7

Приложения

1. Выписка из ПЗЗ города Батайска № 51.5.3-1.12/1620 от 23.07.2019г.
2. Технический паспорт ООО «Кадастровое бюро недвижимости» от 22.07.2019г.
3. Выписка из ЕГРН о земельном участке № 99/2019/274324121 от 24.07.2019г.
4. Выписка из ЕГРН о жилом доме № 99/2019/274324207 от 24.07.2019г.
5. Выписка из ЕГРН на квартиру №1 № 99/2019/274324635 от 24.07.2019г.
6. Выписка из ЕГРН на квартиру №2 № 99/2019/274395556 от 24.07.2019г.
7. Фотоматериалы.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							215/2019-AP	
			Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата		
									Предпроектное предложение по использованию земельного участка и объекта капитального строительства в жилой дом блокированной застройки.	
Исполнит.	Могилат						Стадия	Лист		Листов
							П	1		
							ООО «Бюро недвижимости и проектирования»			

Введение

Предпроектное предложение по использованию земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Ростовская область, г. Батайск, пер. Дачный, 20, в жилой дом блокированной застройки, подготовлено специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 215/2019 от 09.07.2019г. и в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», СП 42.13330.2011 «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 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».

Специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» были проведены натурные замеры в июле 2019 года и фотофиксация.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0601:455 по адресу: г. Батайск, пер.Дачный, 20, 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 Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1620 от 23.07.2019г.)

Земельный участок имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, площадью 1312 кв.м, согласно выписки из ЕГРН № 99/2019/274324121 от 24.07.2019г. На земельном расположен объект недвижимости площадью 130,6 кв.м, имеет назначение - жилой дом с КН 61:46:0010601:1099, согласно выписки из ЕГРН № 99/2019/274324207 от 24.07.2019г. В жилом доме по решению Батайского городского суда были поставлены на кадастровый учет две квартиры:

Квартира №1 – 61:46:0010601:2148, площадь. 71,5 кв.м.

Квартира №2 – 61:46:0010601:3495, площадью 79,6 кв.м.

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 имеется возможность изменить вид разрешенного использования земельного участка и жилого дома: жилые дома блокированной застройки, расположенных в условно разрешенных видах использования. (26. жилые дома блокированной застройки; (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г. №281).

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

							215/2019-AP			
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата					
Исполнит.		Моголат				Предпроектное предложение по использованию земельного участка и объекта капитального строительства в жилой дом блокированной застройки.		Стадия	Лист	Листов
								П	2	
								ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

1. Общая характеристика здания и его визуальное обследование

Жилой дом представляет собой 1 этажное здание 1973 года постройки. Высота этажа – 2,55 м. Габаритные размеры жилого дома 23,31 х 8,60 м. Кровля двухскатная шиферная с наружным водоотводом (установлены водоотводные трубы и желоба). Отмостка выполнена по периметру здания, благоустройство земельного участка – дорожки, клумбы. Максимальная высота здания – 4,20 м.

При визуальном обследовании и со слов заказчика установлено, что лит. А имеет следующие характеристики:

- фундаменты – бетонный ленточный;
- наружные стены – кирпичные;
- перегородки – кирпичные;
- перекрытие этажа – деревянное.;
- крыша – деревянная;
- кровля – шифер;
- заполнение оконных проемов – металлопластиковые;
- заполнение дверных проемов – входные металлические, внутренние простые;
- перемычки над проемами – металлические;
- полы – деревянные на кирпичных столбах;
- внутренняя отделка помещений – гипсокартон (в стадии ремонта).

Обследуемый жилой дом лит. А состоит из двух автономных жилых блоков (квартира №1 и №2). В соответствии с приложением Б СП 55.13330.2011- блок автономный жилой - жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Планировка жилого дома представляет собой два обособленных друг от друга блока, которые имеют свои входы и выходы на земельный участок. (см. поэтажные планы). Каждый блок не имеет помещений над другим, не имеет общих входов, вспомогательных помещений, чердаков. Между собой блоки не сообщаются и не имеют общего имущества.

На земельном участке определен порядок пользования: у каждого собственника имеет свой вход и въезд на свою дворовую территорию. Дворовая территория одного собственника отделена от дворовой территории другого собственника ограждением. (см. ситуационный план).

Изн. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист	
									215/2019-AP	
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата					

1.1. Характеристика площадки застройки.

Местонахождения земельного участка: Ростовская область, г.Батайск, пер. Дачный, 20. Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов». Площадь участка – 1312 кв.м. Вид разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок, согласно ПЗЗ города Батайска, расположен в зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1620 от 23.07.2019г.) 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 (26. жилые дома блокированной застройки; (решение Батайской городской Думы от 28.11.2013 г. №281).

Рельеф участка спокойный, с общим понижением в северо-южном направлении, поверхностными водами не затопливается. Господствующие ветры - восточные.

Инов. N подп.	Подп. и дата	Взам. инв. N						
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	215/2019-AP		Лист

1.2. Характеристика здания.

Дата постройки жилого дома - 1973 год.

Здание одноэтажное, конструктивная схема – каркасная, общая устойчивость и прочность здания обеспечивается работой несущих стен. Помещения от воздействия внешней среды защищаются наружными стенами.

Несущие элементы (фундаменты, стены, перекрытия и покрытия) воспринимают вертикальные и горизонтальные нагрузки, возникающие от массы оборудования, людей, снега, собственной массы конструкций, действия ветра и т.д.).

Фундамент – ленточный железобетонный.

Стены – кирпичные.

Перекрытия – деревянное.

Состояние основных несущих конструкций здания – **Исправное техническое состояние** - категория технического состояния строительной конструкции, характеризующееся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Ограждающие элементы (наружные и внутренние стены, полы, перегородки, заполнения оконных и дверных проемов) защищают внутренние помещения от атмосферных воздействий.

Стены – кирпичные.

Полы – деревянные лаги по кирпичным столбам.

Покрытие – шифер.

Проемы – двери: внутренние простые, входная - металлическая, окна – металлопластиковые.

По периметру дома – отмостка (цементная и плитка).

Состояние ограждающих элементов здания - **Исправное техническое состояние** - категория технического состояния строительной конструкции, характеризующееся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	215/2019-AP			

Понятие о жилом доме блокированной застройки содержится в статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с СП 55.13330.2011 п.6.8 в блокированных домах «должны быть приняты меры для предупреждения распространения огня на соседние жилые блоки и пожарные отсеки, минуя противопожарные преграды. Противопожарные стены должны пересекать все конструкции дома, выполненные из горючих материалов». Между автономными жилыми блоками отсутствуют какие-либо проемы. На чердаке кирпичная разделительная стена продолжается до низа конструкций крыши. Деревянные конструкции крыши обработаны специальными огнезащитными составами и пропитками для обработки древесных конструкций.

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 устанавливаются. Под объектами иных видов разрешенного использования мы подразумеваем жилые дома блокированной застройки.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	215/2019-AP			

3. Заключение

- 1) Понятие о жилом доме блокированной застройки содержится в статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.
- 2) Пунктом 4 раздела I Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения, утвержденных Приказом Росстата от 11.08.2009 N 168 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за деятельностью, осуществляемой в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг", жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам, несмотря на то, что принципиальным отличием жилых домов блокированной застройки от квартир является возможность выхода на территории общего пользования, а также отсутствие помещений общего пользования, что отличает их от многоквартирного дома.

Заключение:

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010601:455 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, пер. Дачный, 20, расположенного в территориальной Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.5.3-1.12/1620 от 23.07.2019г.) может быть изменено на разрешенное использование: Жилые дома блокированной застройки.

Жилой дом имеет один этаж, состоит из двух блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Жилой дом с кадастровым номером 61:46:0010601:1099, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Батайск, пер. Дачный, 20, соответствует требованиям жилого дома блокированной застройки. Соответственно может считаться жилым домом блокированной застройки. И образуются два автономных жилых блока: жилой блок №1 – 71,5 кв.м, жилой блок №2 – 79,6 кв.м.

Взам. инв. N	Жилой дом с кадастровым номером 61:46:0010601:1099, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Батайск, пер. Дачный, 20, соответствует требованиям жилого дома блокированной застройки. Соответственно может считаться жилым домом блокированной застройки. И образуются два автономных жилых блока: жилой блок №1 – 71,5 кв.м, жилой блок №2 – 79,6 кв.м.								
	Подп. и дата						215/2019-АР		
		Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись		Дата	
Инв. N подп.	Исполнил	Моголат				Предпроектное предложение по использованию земельного участка и объекта капитального строительства в жилой дом блокированной застройки.	Стадия	Лист	Листов
							П		
							ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

Технико-экономические показатели

1. Площадь застройки – 199,0 кв.м
2. Общая площадь - 151,1 кв.м
в том числе жилой блок №1 –71,5 кв.м,
жилой блок №2 – 79,6 кв.м
3. Строительный объем – 830,0 кв.м
4. Кол-во этажей - 1 этаж.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	215/2019-AP				

Приложения