

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕОЭКСПИ»

462401, г. Орск, ул. Докучаева, 15 - 99

ИНН/КПП 5614031659/561401001 р/с 40702810317000000653

в ОАО «Банк Оренбург», к/с 30101810400000000885 в ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области. БИК 045354885

Тел.: 25-38-54

исх. № 76 от 09.12. 2023г.

Огнев С.С.

Оренбургская область, г. Орск,
ул. Бессарабская, 12

Заключение

о возможности изменения основного вида разрешенного использования объекта недвижимости (земельного участка) на условно разрешенный вид

Основание:

- обращение Огнева Станислава Сергеевича о возможности изменения основного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0112004:4 на условно разрешенный вид использования;
- Выписка из ЕГРН от 16.12.2022г. – Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, Сведения о зарегистрированных правах – Земельный участок с кадастровым номером 56:43:0112004:4.

Существующий Основной вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0112004:4 – «для эксплуатации индивидуального жилого дома».

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0112004:4 – «для размещения магазина для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м».

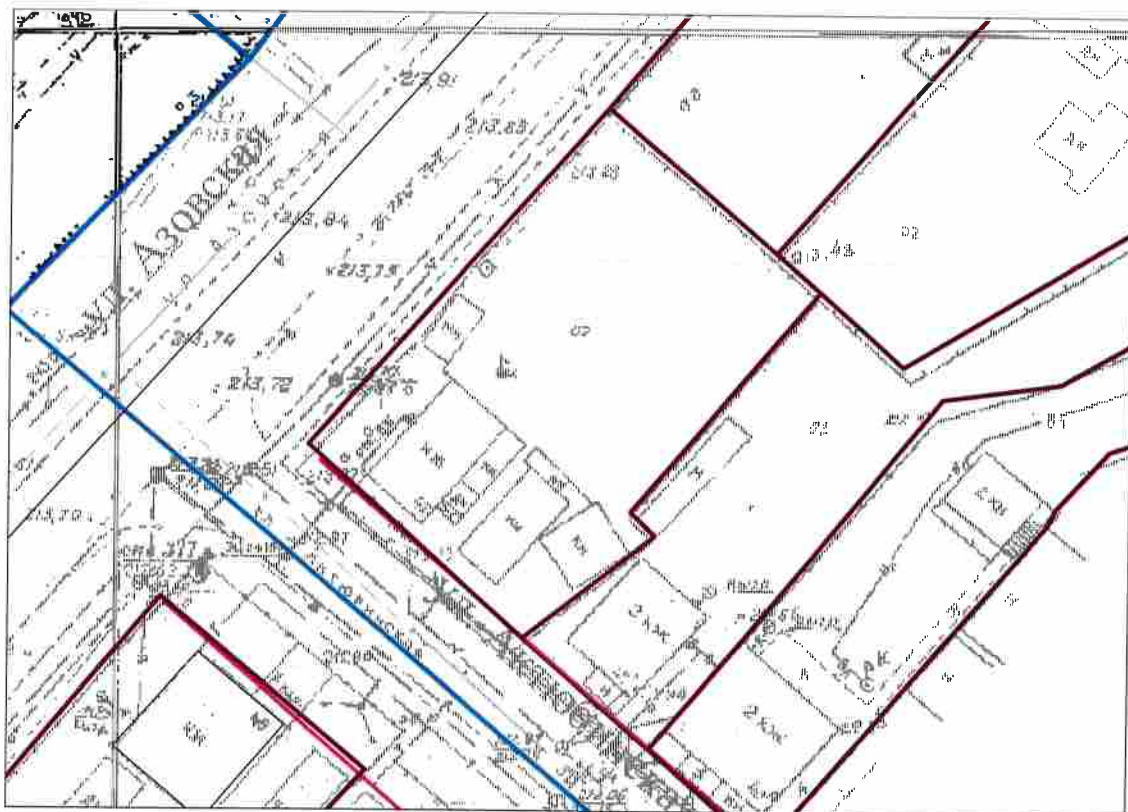
Расположение объекта недвижимости: Земельный участок с кадастровым номером 56:43:0112004:4, предполагаемый к использованию с условно разрешенным видом использования, находится по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир «жилой дом». Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Орск, ул. Актюбинская, 42/ул. Азовская, 10.

Описание объекта недвижимости планируемого для использования с условно разрешенными видами использования: Земельный участок неправильной формы в плане, площадью 1011,0 кв.м. с разрешенным видом использованием «для

эксплуатации индивидуального жилого дома», находится в районе Нового города на пересечении улиц Актюбинская и Азовская, в существующей застройке.

В соответствии Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Орск», утвержденным Решением городского Совета г. Орска от 06.10.2008г., земельный участок находится в территориальной зоне Ж.1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки).

СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Ж.1. - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки

Ж.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки

Основные виды разрешенного использования земельных участков		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько	2.3

застройка	<p>общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Условно разрешенные виды использования земельных участков		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	2.1.1
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1

Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4

В ходе обследования установлено: В настоящее время территория в границах рассматриваемого земельного участка с разрешенным видом использования для эксплуатации индивидуального жилого дома находятся объект капитального строительства здание - жилой дом - одноэтажный, площадью 57,5 м², год постройки – 1963г., а также хозяйственные постройки. Здание жилого дома обеспечено инженерными коммуникациями от городских сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, отопление — автономное, канализация – местный выгреб. По периметру земельного участка установлено ограждение.

Земельный участок находится на территории индивидуальной малоэтажной жилой застройки, с северо-западной и юго-западной сторон ограничен улицами в жилой застройке, с северо-восточной и юго-восточной граничит с земельными участками индивидуальной жилой застройки.

Сведения по планируемому использованию земельного участка с условно разрешенным видом использования: Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 56:43:0112004:4 планируется использовать для размещения объекта капитального строительства - предприятие торговли – здание магазина по продаже товаров продовольственных и непродовольственных групп. Существующие в границах участка здания и строения планируется снести.

Сведения по планируемому объекту строительства: Территорию в границах земельного участка планируется разделить на зоны: для размещения торгового объекта с элементами благоустройства и хозяйственную, предназначенную для

организации погрузочно-разгрузочных работ, размещения площадки для установки контейнеров для сбора мусора. Планируется предусмотреть подход и подъезд к зданию магазина с прилегающей улицы, подъезд автотранспорта к месту разгрузки планируется организовать в границах рассматриваемого земельного участка.

Оценка градостроительной ситуации: В результате обследования территории земельного участка, анализа его места расположения в системе города, установлено:

- 1) земельный участок для размещения планируемого объекта имеет транспортную и пешеходную доступность с улиц Актюбинская и Азовская;
- 2) земельный участок с кадастровым номером 56:43:0112004:4, согласно Правилам землепользования и застройки МО «Городской округ город Орск», находится в зоне с особыми условиями использования (ВО) – водоохранная зона ручья Казак-Чекан и частично в прибрежной защитной полосе ручья Казак-Чекан (полоса рассматриваемого земельного участка вдоль улицы Азовская, шириной около 2,0 м). *В соответствии со ст. 65 Водного кодекса в границах водоохранной зоны:*
 - запрещается движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
 - проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов допускаются при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются: 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения; 2) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод, обеспечивающие их очистку; 3) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;
- 3) площадь земельного участка (1011 м²) позволяет использовать его для размещения магазина с торговой площадью до 126 м² из расчета размера земельного участка для предприятия торговли, согласно действующим нормативам: согласно Приложению Д.1 СП 42.13330.2016г., предприятия торговли, торговой площадью до 250 м² – 0,08 га на 100 м² торговой площади;
- 4) размеры земельного участка позволяют разместить в его границах, *с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства по отступу от красных линий и от границ земельного участка не менее 3 м*, объект капитального строительства – здание магазина площадью около 336 м², с основными размерами в плане 28,0 м x 12,0 м. Элементы благоустройства, включая 7 парковочных мест для временного хранения транспортных средств посетителей (из расчета согласно Приложения Ж, Таблица Ж.1 СП 42.13330.2016г.), озеленение в виде многолетних зеленых насаждений, газонов (по периметру границ земельного участка с целью защиты от шума) и цветочные клумбы также возможно разместить в границах рассматриваемого участка;

5) планируемая площадь застройки земельного участка составит около 33%, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для территориальной зоны Ж.1.

6) расстояние от планируемого здания до ближайших строений на соседних участках составит более 6 м, что обеспечит минимальный противопожарный разрыв между зданиями. (Планируемая для учета в проектной документации, пожарно-техническая классификация здания, предназначенного для временного пребывания людей: степень огнестойкости - I; класс функциональной пожарной опасности - Ф1; класс конструктивной пожарной опасности - С1);

7) планируемый объект капитального строительства - здание магазина в соответствии с санитарной классификацией (СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03), не относится к опасным объектам, установление санитарно-защитной зоны не требуется.

Выводы и рекомендации:

1. На основании действующих Градостроительного и Земельного кодексов РФ, в соответствии «Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Орск», размещение объекта - предприятия торговли - здания магазина на рассматриваемом земельном участке, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки не противоречит градостроительным регламентам, предусмотренным ПЗЗ для условно разрешенных видов использования объектов недвижимости зоны Ж.1.

2. На основании п.3 ст.37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. При проектировании, строительстве и эксплуатации планируемых объектов необходимо обеспечить выполнение требований, предусмотренных ст. 65 Водного кодекса РФ, в части устройства твердых покрытий дорог и стоянок транспортных средств в специально оборудованных местах, оборудования объектов централизованной системой водоотведения (канализации), локальными очистными сооружениями для очистки и отведения сточных вод в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

Заключение: В результате обследования земельного участка, анализа его места расположения в существующей застройке, изучения требований действующего законодательства, рекомендаций нормативной документации и технических регламентов, использование земельного участка с кадастровым номером 56:43:0112004:4 с условно разрешенным видом использования: «для размещения магазина для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м» (код вида разрешенного использования 4.4.) возможно без нарушения градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.