



ООО «Архикада+»

462419, Оренбургская область, г. Орск, пр. Ленина, 31Б.
 ИНН 5614051736, КПП 561401001, ОГРН 1105658005529
 Тел 8-922-893-62-02, 8-961-936-65-65, 8-919-843-82-00.
 E-mail: arhikada@mail.ru

Мамедову Рашаду Надир оглы,
 проживающему по адресу:
 пер. Архангельский, д.1А, кв.30
 Тел: 8-987-774-02-02

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования нежилого здания с кадастровым №56:43:0119015:241 реконструируемого под кафе в зоне Р.3, на земельном участке расположенном по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Кутузова, 1а.

Основание: заявление Мамедова Рашада Надир оглы.

Местоположение земельного участка: Оренбургская область, г. Орск, ул. Кутузова, 1а.

На земельном участке расположены парковые сооружения – аттракционы, а также здания для обслуживания посетителей и эксплуатации парка в том числе нежилое здание (литер УЕ4В) с кадастровым №56:43:0119015:241.

Расположение земельного участка в системе города:

Земли населенного пункта муниципального образования городского округа «Город Орск». Земельный участок площадью 107 649 кв.м., с кадастровым номером № 56:43:0119016:3 имеет вид разрешенного использования: для размещения памятника истории и культуры города Орска - городского парка

Вид права: Аренда.

В границах земельного участка парка, с кадастровым номером № 56:43:0119016:3 расположены три земельных участка поставленные на кадастровый учет и имеющие свои площади и назначения:

56:43:0119016:25 s= 1559кв.м. для размещения и эксплуатации кафе-бара «Бистро»

56:43:0119016:8 s= 384,0кв.м. для размещения летнего кафе

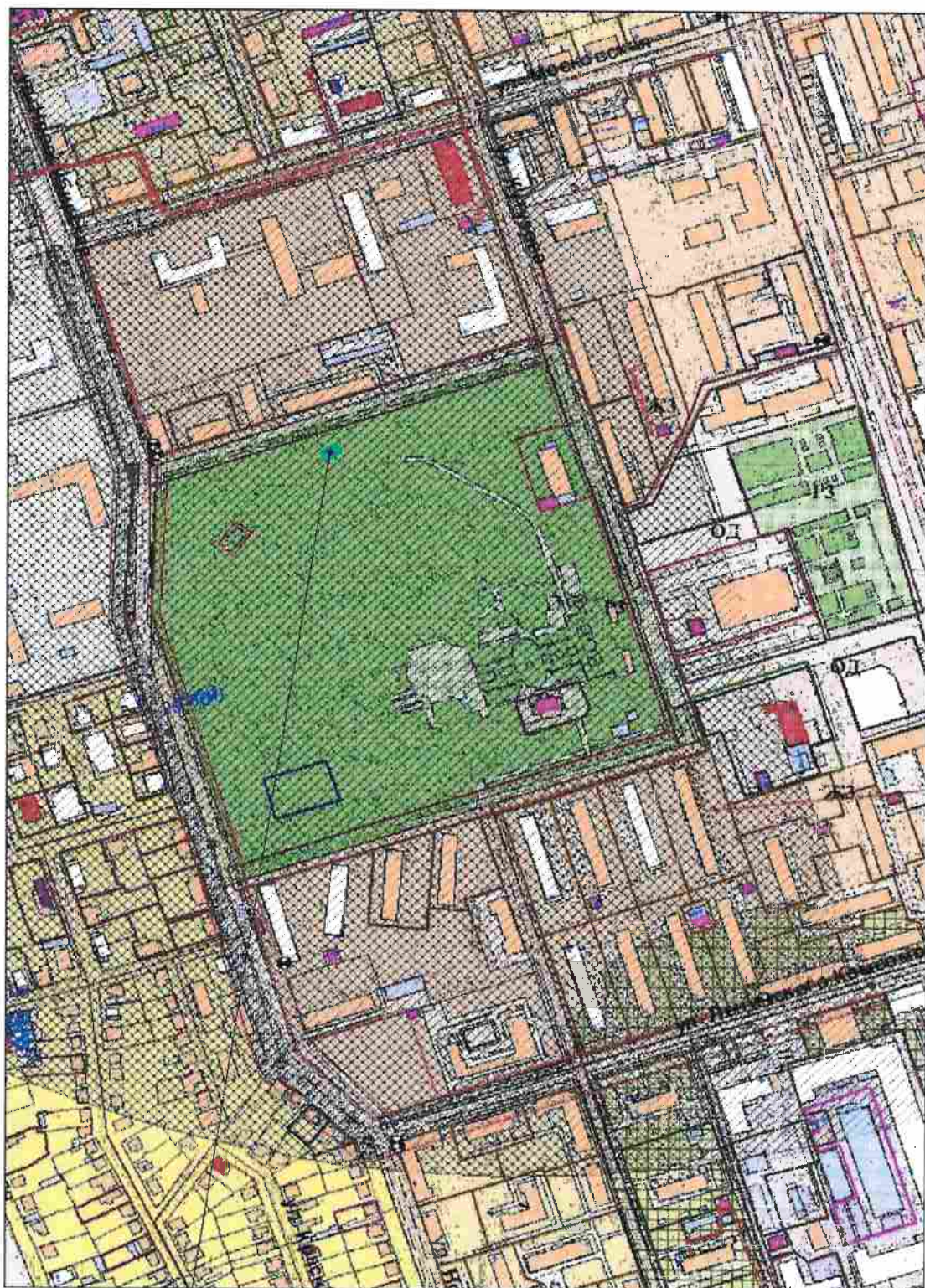
56:43:0119016:9 s= 2394 кв.м. для эксплуатации существующего хозяйственного корпуса.

56:43:0119016:5 s= 161 кв.м. для эксплуатации капитального гаража.

Намерение заявителя: получение разрешения на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства здания кафе в зоне Р.3

Информация о действующей градостроительной документации и разрешенном использовании земельного участка: Согласно правил землепользования и застройки, утвержденных решением городского Совета депутатов № 41-684 от 01.10.2008 г. и изменений, утвержденных ПОСТАНОВЛЕНИЕМ администрации г. Орска № 2552-п от 25.08.2023 г. участок расположен в зоне:

Р.3. ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ



Объект реконструкции

В соответствии с постановлением администрации города от 27.05.2022 № 1552-п зона городских парков (Р.3), установленная правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Орск», соответствует зоне озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) (Р.1), цифровой версии, размещаемой в ГИС ОГД.

Р.3 – зона городских парков.

Зона городских парков предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах (таблица Р.3.1).

		Таблица Р.3.1	
Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числово обозначен вида разрешенного использования)	3
1	2		
Основные виды разрешенного использования земельных участков			
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха		3.6.2
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм		9.3
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			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)		3.1.1
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания		4.6

	(рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Хранение автотранспорта	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (таблица Р.3.2).

Наименование показателя	Значение показателя
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
Минимальная площадь городских парков	150 000 кв.м
Минимальная площадь парков планировочных районов	100 000 кв.м
Минимальная площадь садовых зон	30 000 кв.м
Минимальная площадь скверов	5 000 кв.м

Примечание:

Парк:

1. На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7% территории парка.

2. Соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка:

территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70%;

аллеи, дорожки, площадки – 25%-28%;

здания и сооружения – 5%-7%.

3. Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования, % от общей площади парка:

зона культурно-просветительских мероприятий – 3%-8%;

зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – 5%-17%;

зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – 10%-20%;

зона отдыха детей – 5%-10%;

прогулочная зона – 40%-75%;

хозяйственная зона – 2%-5%.

4. Расстояние между жилой застройкой и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м.

5. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа.

Бульвар:

1. Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать не менее размещаемых:

по оси улиц – 18 м;

с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10 м.

2. Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3.

3. При ширине бульвара 18 м - 25 м следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3 м - 6 м, на бульварах шириной более 25 м следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5 м - 3 м, на бульварах шириной более 50 м возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

4. Высота застройки не должна превышать 6 м.

5. Вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 м до 30 м.

6. Соотношение элементов территории бульвара следует принимать согласно таблице в зависимости от его ширины (таблица Р.3.3).

Таблица Р.3.3

Ширина бульвара, м	Элементы территории (% от общей площади)		
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки	Сооружения и застройка
18 – 25	70 – 75	30 – 25	-
2 – 50	75 – 80	23 – 17	2 – 3
более 50	65 – 70	30 – 25	не более 5

Сквер:

1. На территории сквера запрещается размещение застройки.

2. Соотношение элементов территории сквера следует принимать по таблице Р.3.4

Таблица Р.3.4

Скверы, размещаемые:	Элементы территории (% от общей площади)	
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки, малые формы
на городских улицах и площадях	60 – 75	40 – 25
в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями	70 – 80	30 – 20

3. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

4. Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

5. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

6. Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с таблицей Р.3.5.

Таблица Р.3.5

Здание, сооружение	Расстояния, м, от здания, сооружения, объекта до ос	
	ствола дерева	кустарник
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети: газопровод, канализация		
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	1,5	-
водопровод, дренаж	2,0	1,0
силовой кабель и кабель связи	2,0	-
		0,7

2. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.

Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Краткая характеристика размещаемого объекта на земельном участке.

Земельный участок, площадью 107 649,0 м², с кадастровым номером 56:43:0119016:3 расположен по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Кутузова, 1а.

На земельном участке расположены парковые сооружения – аттракционы, а так же здания для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, в том числе нежилое здание (литер УЕ4В) с кадастровым №56:43:0119015:241, общей площадью 147,0 м² и площадью застройки 132,6 м².

Мамедов Рашад Надир оглы, является «Арендатором» части земельного участка с кадастровым номером 56:43:0119016:3, согласно соглашения к договору аренды земельного

участка от 24.10.2023г. и собственником нежилого здания (литер УЕ4В) с кадастровым №56:43:0119015:241, право собственности зарегистрировано 10.07.2023г за №56:43:0119015:241/56/219/2023-6.

Проектом разработанным ООО «Архикада+» предлагается реконструкция данного нежилого здания с кадастровым №56:43:0119015:241, для эксплуатации его как кафе, с благоустройством прилегающей территории.

Общая площадь здания кафе после реконструкции, планируется- 313,3 м².

Площадь застройки - 223,5 м².

Согласно правил землепользования и застройки, утвержденных решением городского Совета депутатов № 41-684 от 01.10.2008 г. и изменений, утвержденных ПОСТАНОВЛЕНИЕМ администрации г. Орска № 2552-п от 25.08.2023 г., кафе - это условно разрешенный вид использования зоны Р.3.

Таблица №1

Технико-экономические показатели объекта.

№	Наименование	Кафе	Парк
1	Площадь застройки здания	$132,6\text{ м}^2 + 90,9\text{ м}^2 = 223,5\text{ м}^2$	$4911,3\text{ м}^2 + 223,5\text{ м}^2 = 5134,8\text{ м}^2$
2	Общая площадь здания	$147,0\text{ м}^2 + 166,3\text{ м}^2 = 313,3\text{ м}^2$	
3	Процент застройки земельного участка парка		$4,56\% + 0,21\% = 4,77$
4	Площадь благоустройства парка		$102737,7\text{ м}^2$
5	Площадь бетонного покрытия парка		$18\ 651\text{ м}^2$
6	Площадь озеленения парка		$84086,7\text{ м}^2$
7	Количество этажей	2	
8	Площадь земельного участка парка		$107\ 649\text{ м}^2$

Определение технических показателей застройки:

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и строительства объектов капитального строительства устанавливаются согласно правил землепользования и застройки, утвержденных решением городского Совета депутатов № 41-684 от 01.10.2008 г. и изменений, утвержденных ПОСТАНОВЛЕНИЕМ администрации г. Орска № 2552-п от 25.08.2023 г.

Таблица №2

Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки всех объектов с учетом реконструируемого	Вывод о соответствии или несоответствии
	2	3	4	5
2	Максимальный процент застройки	5-7%	4,77%	Соответствует
3	Расстояние между жилой застройкой и объектом	Не менее 30м	32,6м	Соответствует
4	Высота зданий не должна превышать 8 м.	Не более 8 м.	3,7м	Соответствует
5	Площадь озеленения по отношению к площади земельного участка.	Не менее 70%	78,1%	Соответствует
6	Аллеи, дорожки, площадки	Не более 25%-28%	17,3%	Соответствует

В результате обследования земельного участка, анализа его места расположения, установлено:

1. Нежилое здание с кадастровым №56:43:0119015:241, планируемое под кафе, на данном земельном участке площадью 107 649м² с кадастровым номером №56:43:0119016:3, расположенном в г. Орске, Оренбургской области по ул. Кутузова, 1а, не соответствует предельно разрешенным параметрам:

Здание кафе является условно разрешенным видом использования зоны Р.3.

2. Нежилое здание с кадастровым №56:43:0119015:241, планируемое под кафе, на данном земельном участке площадью 107 649м² с кадастровым номером №56:43:0119016:3, расположенном в г. Орске, Оренбургской области по ул. Кутузова, 1а, соответствует предельно разрешенным параметрам:

Объект находится в пределах границ отведенного земельного участка, не выходит за линию регулирования застройки, обеспечивает подъезд пожарной техники к зданию, обеспечивает необходимый процент застройки и озеленения.

Заключение:

На основании вышеизложенного, учитывая, что заказчик является арендатором части земельного участка с кадастровым №56:43:0119016:3 и собственником нежилого здания с кадастровым №56:43:0119015:241, а так же в связи с тем, что здание реконструируемое под кафе на земельном участке не нарушает интересов иных лиц, соответствует требованиям противопожарной безопасности, не выходит за границы земельного участка, считаем возможным получение разрешения на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства здания кафе в зоне Р.3. на земельном участке площадью 107 649м² кв.м, с кадастровым номером № 56:43:0119016:3 расположенном в. г. Орске, Оренбургской области по ул. Кутузова, 1а.

Заключение подготовлено ООО «АрхиКада+» на основании учредительного договора ПТ Строителей «ООО «Аспект» и компания» СРО –П-161-09092010 № МРП-0386-2015-56070443766-02 от 01.11.2023г.

Директор ООО «АрхиКада+»



Т.П. Саурамбекова
18.12.2023г.