

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 3010181040000000885 в ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области, БИК 045354885

Тел.: 25-38-54

исх. № 80 от 21.12. 2023г.

Мальшева А.С.

Оренбургская область, г. Орск,
ул. Докучаева, 14

Заключение

о возможности использования объекта недвижимости (земельного участка) с условно разрешенным видом использования

Основание:

- обращение Мальшевой Антонины Степановны о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0204015:231 с условно разрешенными видами использования;
- Выписка из ЕГРН от 25.11.2022г. – Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, Сведения о зарегистрированных правах – Земельный участок с кадастровым номером 56:43:0204015:231.

Существующий Основной вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0204015:231 – «для размещения индивидуального жилого дома».

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0204015:231 (**планируемый**) – «для размещения мест общественного питания (детское кафе)».

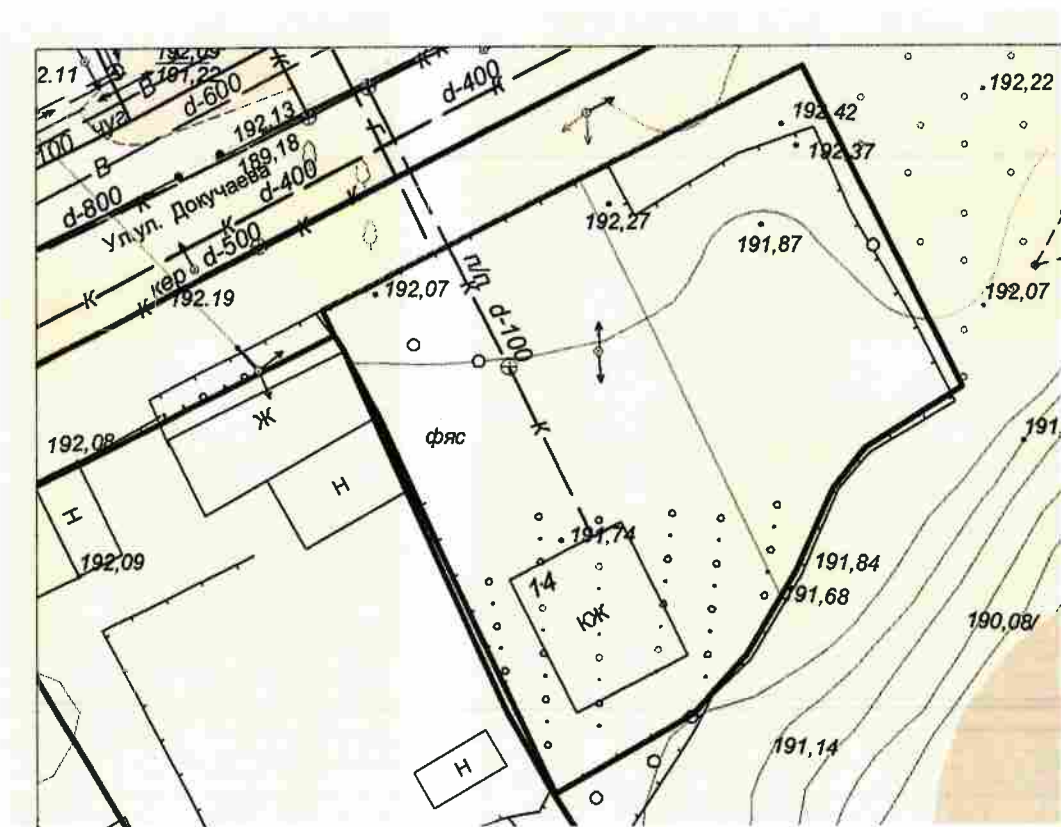
Расположение объекта недвижимости: Земельный участок с кадастровым номером 56:43:0204015:231, предполагаемый к использованию с дополнительными разрешенными видами использования находится по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Докучаева, 14а.

Описание объекта недвижимости планируемого для использования с условно разрешенными видами использования: Земельный участок неправильной формы в плане, площадью 400,0 кв.м, с разрешенным видом использованием «для

размещения индивидуального жилого дома,» находится в районе п. Строителей по улице Докучаева, в существующей застройке.

В соответствии Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «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	Размещение жилого дома, указанного в описании вида	2.2

подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько 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); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
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		
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	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	3.7

	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	
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 размещения индивидуального жилого дома не застроена, свободна от подземных, наземных и надземных инженерных сетей и сооружений, частично по периметру установлен деревянный забор.

Земельный участок находится на территории индивидуальной малоэтажной жилой застройки, с восточной стороны граничит с земельным участком, предназначенным для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Сведения по планируемому использованию земельного участка с условно разрешенными видами использования: Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 56:43:0204015:231 – «для размещения индивидуального жилого дома» дополнительно планируется использовать «для размещения мест общественного питания – детское кафе».

Сведения по планируемым объектам строительства: Территорию в границах земельного участка планируется разделить на зоны: жилую, для размещения мест

общественного питания и хозяйственную. Входы и подъезды к зонам различного назначения планируется предусмотреть отдельные с целью их непересечения.

На земельном участке планируется разместить:

- жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства), относящийся к основным видам разрешенного использования земельного участка;
- детское кафе (в целях устройства мест общественного питания), относящееся к условно разрешенным видам использования.

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

1) земельный участок для размещения планируемых объектов имеет транспортную и пешеходную доступность с улицы Докучаева;

– земельный участок с кадастровым номером 56:43:0204015:231, согласно Правилам землепользования и застройки МО «Городской округ город Орск», находится в зоне с особыми условиями использования (ПЗ) – прибрежная защитная полоса. *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;*

2) площадь отведенного земельного участка (400 м²) позволяет использовать его одновременно с несколькими видами разрешенного использования из расчета, согласно действующим нормативам:

а) *для объекта с основным видом разрешенного использования - 200 м² (для эксплуатации жилого дома, в соответствии с СП 42.13330.2016г., Приложение В (3 абзац));*

б) *для объекта с условным видом разрешенного использования - 200 м² - для размещения мест общественного питания (детское кафе) на 10 мест, из расчета размера земельного участка для предприятий общественного питания согласно Приложению Д СП 42.13330.2016г.: до 50 мест - на каждые 100 мест – 0,2 га.*

3) размеры земельного участка позволят разместить в его границах объект капитального строительства – *здание индивидуального жилого дома с пристроенными помещениями детского кафе с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства по отступу от красных линий и от границ земельного участка не менее 3 м:*

- *жилая часть* (до двух этажей) *площадью около 138 м²*, с основными размерами в плане 9,8 м x 7,0 м;

- *детское кафе* (пристрой одноэтажный) *на 13 мест площадью 56,8 м²*, с основными размерами в плане 9,8 м x 5,8 м (из расчета состава и площади помещений детских кафе на полуфабрикатах в соответствии со СНиП II-Л.8-71: на 50 мест – 4,32 м², площадь зала из расчета 1,2 м² на 1 место), а также элементы благоустройства, включая 2 парковочных места для временного хранения транспортных средств посетителей помещения общественного питания (из расчета согласно Приложения Ж, Таблица Ж.1 СП 42.13330.2016г.) и озеленение в виде рядового кустарника, обрамляющее входную группу;

4) планируемая площадь застройки земельного участка составит около 32%, что *соответствует предельным параметрам разрешенного строительства*, установленным для территориальной зоны Ж.1.

5) 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 постоянного проживания и временного пребывания людей: степень огнестойкости - I; класс функциональной пожарной опасности – Ф1; класс конструктивной пожарной опасности – С1);

6) планируемый объект капитального строительства (*здание жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями магазина и закусочной*) 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. *В соответствии с п.1 ст.16 Жилищного кодекса РФ «К жилым помещениям относятся 1) жилой дом, часть жилого дома...»;* *В соответствии с п.2 ст. 17 Жилищного кодекса РФ «Допускается использование жилого помещения для осуществления... индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан...».*

2. *На основании действующих Градостроительного и Земельного кодексов РФ, в соответствии «Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Орск», размещение объекта – индивидуального жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями детского кафе 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.*

3. *В границах одного земельного участка, размещение объектов с несколькими видами разрешенного использования не противоречит действующему земельному и градостроительному законодательству, при условии соблюдения градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.*

4. *На основании Приказа Росреестра от 01.06.2021 г. N П/0241 в записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются все виды*

разрешенного использования земельного участка... Сведения о видах разрешенного использования земельного участка вносятся в Реестр в соответствии с зонированием территории, в том числе на основании градостроительного регламента, либо на основании акта органа... местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка...

5. 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 56:43:0204015:231 с дополнительным условно разрешенным видом использования: «для размещения мест общественного питания (детское кафе)» (код вида разрешенного использования 4.6.) возможно без нарушения градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов при условии выполнения вышеуказанных требований Водного кодекса РФ.

Директор ООО «ГеоЭксПИ»



И.И. Литвиненко