



Муниципальное унитарное  
предприятие  
«Центр подготовки  
документов «Застройщик»  
Адрес: 462419, г. Орск, пр. Ленина, 29  
телефакс .....(3537) 25-83-86  
[Cpd.zastroy@gmail.com](mailto:Cpd.zastroy@gmail.com)  
ИНН 5615021438  
КПП 561501001  
От 21.05.2020 г. № 4- 335  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г

ООО «Оренбург-СканСервис»  
4600035, РФ, г. Оренбург,  
ул. Лесозащитная, 18

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о возможности изменения основного вида разрешенного использования земельного участка 56:43:0115002:93 «для размещения гаражей временного хранения товарных автомобилей автосалона «Вояж» на условно разрешенный вид использования земельного участка «для размещения станции технического обслуживания автомобилей (код вида разрешенного использования 4.9, группа видов разрешённого использования 9)**

**Основание:** заявление

**Местоположение земельного участка:** Российская Федерация, Оренбургская область, г. Орск, пересечение улиц Елисейевской и Новотроицкого шоссе.

**Данные о земельном участке и объекте строительства:** расположены на землях населенного пункта муниципального образования городского округа «Город Орск».

Земельный участок с кадастровым номером 56:43:0115002:93 площадью 10250 кв. м. является собственностью ООО «Оренбург-СканСервис» (собственность № 56:43:0115002:93-56/019/2019-3 от 30.10.2019 г.).

Разрешённое использование земельного участка с кадастровым номером 56:43:0115002:93 – для размещения гаражей временного хранения товарных автомобилей автосалона «Вояж».

Вышеуказанный земельный участок свободен от капитальных строений и зелёных насаждений.

На участке с кадастровым номером 56:43:0115002:93 площадью 10250 кв. м. предполагается разместить станцию технического обслуживания легковых автомобилей с площадью застройки 930 кв. м.

**Информация о действующей градостроительной документации и разрешенном использовании земельного участка:**

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Орск», утвержденным Решением городского Совета города Орска от 06.10.2008 г. (с изменениями), участок с кадастровым номером 56:43:0115002:93 площадью 10250 кв. м. расположен в зонах ОД (общественно-деловая зона) и ОД.СЗЗ (общественно-деловая зона в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны предприятия).

Согласно перечня разрешённых видов использования для зон ОД и ОД.СЗЗ

размещение на участке с кадастровым номером 56:43:0115002:93 станции технического обслуживания легковых автомобилей соответствует условно разрешенному виду использования: **автозаправочные станции, объекты автосервиса.**

### **Плотность и параметры застройки установленных градостроительными регламентами для зоны ОД, ОД.СЗЗ.**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства объектов торгового назначения:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 50% от площади участка.
2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 10% территории.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 40% от площади земельного участка.
4. Высота зданий: для основных строений количество наземных этажей – до 5; высота от уровня земли до верха кровли – не более 16 м.
5. Минимальные отступы от границ земельных участков не менее 3м.
6. Минимальный размер земельного участка и (или) максимальный размер земельного участка установлен местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными решением Орского городского Совета депутатов от 06.03.2008г. №33-521.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов учебно-образовательного и культурно-досугового назначения:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади участка.
2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 30% территории.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 25% от площади земельного участка.
4. Высота зданий: для основных строений количество наземных этажей – до 9; высота от уровня земли до верха кровли – не более 36 м.
5. Минимальные отступы от границ земельных участков не менее 3м.
6. Минимальный размер земельного участка и (или) максимальный размер земельного участка установлен местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными решением Орского городского Совета депутатов от 06.03.2008г. №33-521.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов административно-делового и социально-бытового обслуживания:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 60% от площади участка.
2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 15% территории.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 15% от площади земельного участка.
4. Высота зданий: для основных строений количество наземных этажей – до 5;
5. Минимальные отступы от границ земельных участков не менее 3м.
6. Минимальный отступ от границ соседнего земельного участка – 3м. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.
7. Минимальный размер земельного участка и (или) максимальный размер земельного участка установлен местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными решением Орского городского Совета депутатов от 06.03.2008г. №33-521.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов спортивного назначения:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади участка.
2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 15% территории.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 30% от площади земельного участка.
4. Высота зданий: для основных строений количество наземных этажей – до 5;
5. Минимальные отступы от границ земельных участков не менее 3м.
6. Минимальный отступ от границ соседнего земельного участка – 3м. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.
7. Минимальный размер земельного участка и (или) максимальный размер земельного участка 0,7-0,9га на 1 тыс. человек.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

В результате изучения представленной документации, запрошенных сведений, обследования земельного участка и анализа его места расположения в системе города установлено следующее:

- земельный участок с кадастровым номером 56:43:0115002:93 площадью 10250 кв. м. по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Орск, район пересечения улиц Елисейской и Новотроицкого шоссе, находится в кадастровом квартале существующей застройки в общественно-деловой зоне и общественно-деловой зоне в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны предприятия (см. Приложение № 2);
- площадь 10250 кв. м земельного участка с кадастровым номером 56:43:0115002:93 позволяет разместить станцию технического обслуживания легковых автомобилей (СТО) на 5 постов с площадью застройки 930 кв. м. Процент застройки в данном случае 9,1 % < 60%.
- на основании приложения Б (обязательное) СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» коэффициент застройки на данной территории не должен превышать величину 0,6 (коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка), коэффициент плотности застройки на данной территории не должен превышать величину 1,8 (коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка) В данном случае при площади участка 10250 кв.м.
- коэффициент застройки 930 кв.м.: 10250 кв.м.=0,09 < 0,6
- коэффициент плотности застройки 930 кв.м.: 10250 кв.м.= 0,09 < 1,8
- размещение станции технического обслуживания легковых автомобилей на участке с кадастровым номером 56:43:0115002:93 площадью 10250 кв.м соответствует условно разрешённому виду использования земельного участка для зон ОД и ОД.СЗЗ - автозаправочные станции, объекты автосервиса, согласно перечней разрешенного использования, установленных для общественно-деловой зоны и общественно-деловой зоны в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны предприятия (статья 34 части III “Градостроительные регламенты” правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Орск», утвержденных решением Орского городского Совета депутатов от 06 октября 2008 г. № 41-684 (с внесенными в них изменениями);
- нормативная санитарно-защитная зона СТО до 5 постов 50 метров, минимальное расстояние до жилых домов – 88 м.
- участок с кадастровым номером 56:43:0115002:93 имеет транспортную и пешеходную доступность (со стороны ул.Елисейской).

**Выводы:**

изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0115002:93 площадью 10250 кв. м по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Орск, пересечение улиц Елисеевской и Новотроицкого шоссе, «для размещения гаражей временного хранения товарных автомобилей автосалона «Вояж» на условно разрешенный вид использования земельного участка «для размещения станции технического обслуживания автомобилей (код вида разрешенного использования 4.9, группа видов разрешенного использования 9) до 5 постов **возможно.**

**Приложения:**

1. Приложение № 1 к заключению от 20.05.2020 г. «Ситуационный план» М 1:100 на 1 л. в 1 экз.
2. Приложение № 2 к заключению от 20.05.2020 г. «Схема градостроительного зонирования» М 1:100 на 1 л. в 1 экз.
3. Кадастровая выписка от 13.05.2020 г. № 99/2020/327949946 о земельном участке 56:43:0115002:93 на 7 л. в 1 экз.

Директор МУП ЦПД «Застройщик»

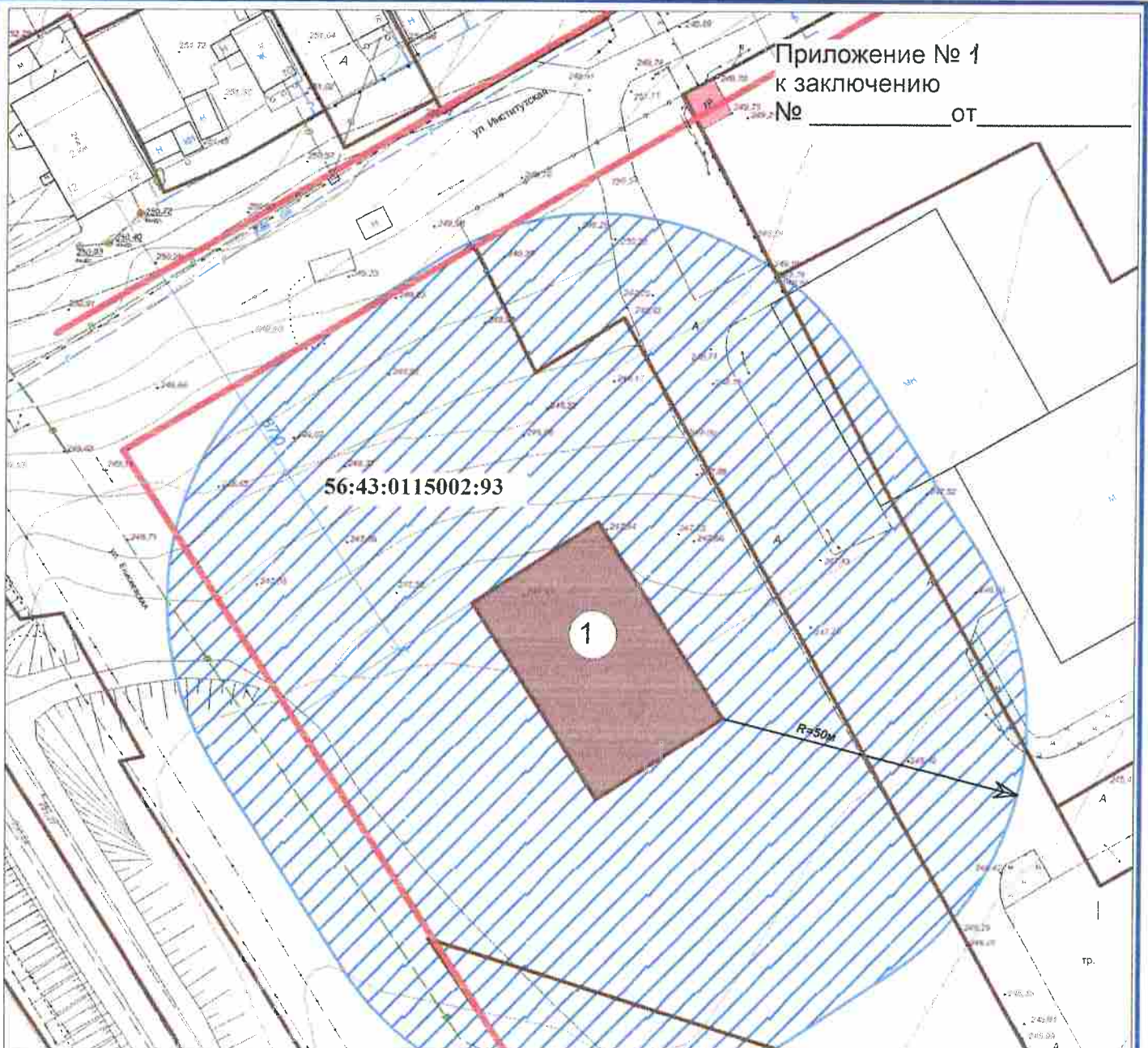


А.И. Суербаев

Нач. отдела Николаева Е.В.

Исполнитель Лобанова Н.В.





Условные обозначения

- проектируемое здание СТО
- границы земельных участков, учтённых в ЕГРН
- границы нормативной санитарно-защитной зоны
- красные линии

МУП "Центр подготовки документов "Застройщик"

Местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Орск, пересечение улиц Елисейевской и Новотроицкого шоссе

Заказчик:  
ООО "Оренбург-СканСервис"

Чертеж: Ситуационный план

Масштаб 1:1000

Директор МУП  
ЦПД "Застройщик"

А.И. Суербаев

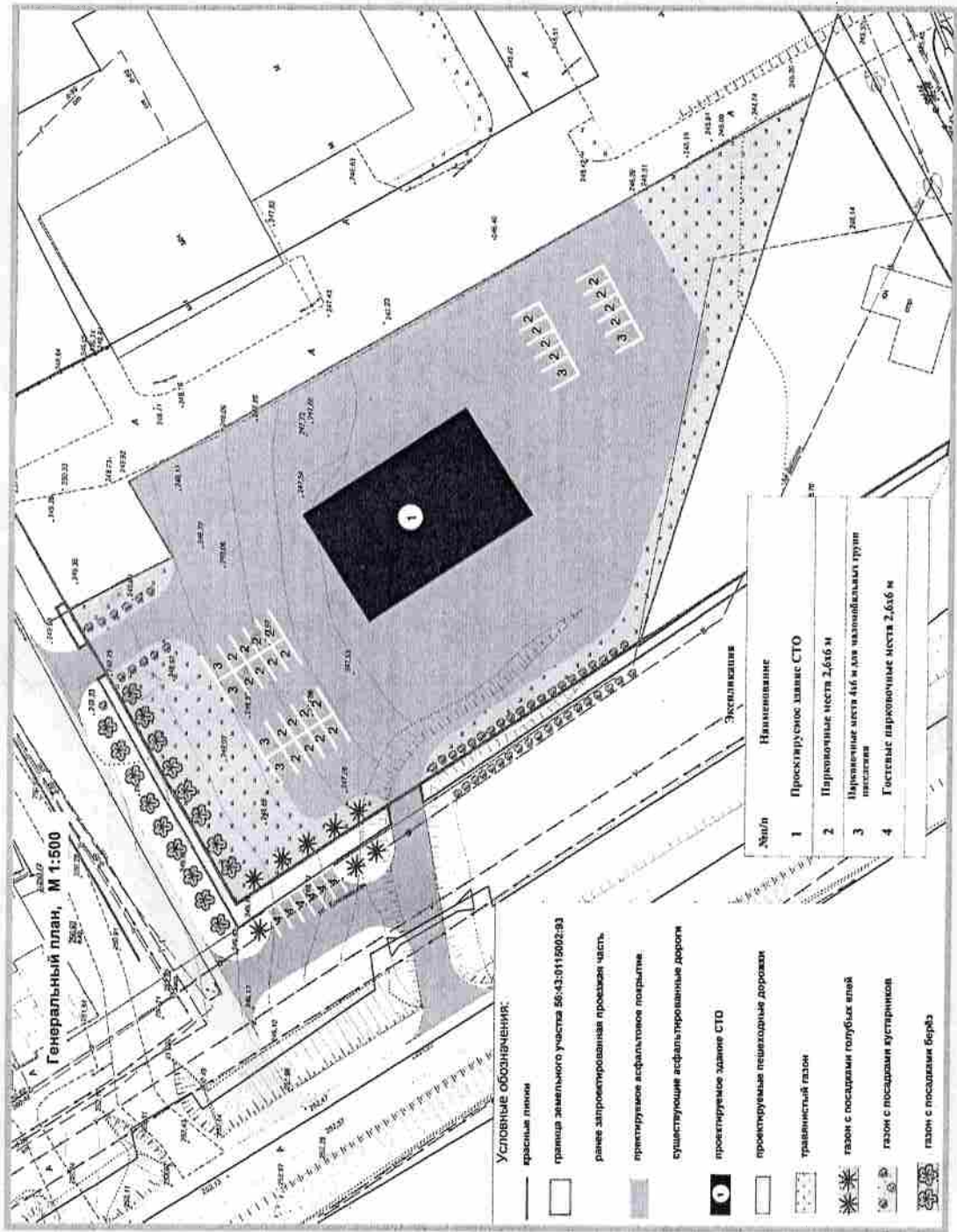
Нач. ОИГИиЗ

Е.В. Николаева

Исполнитель

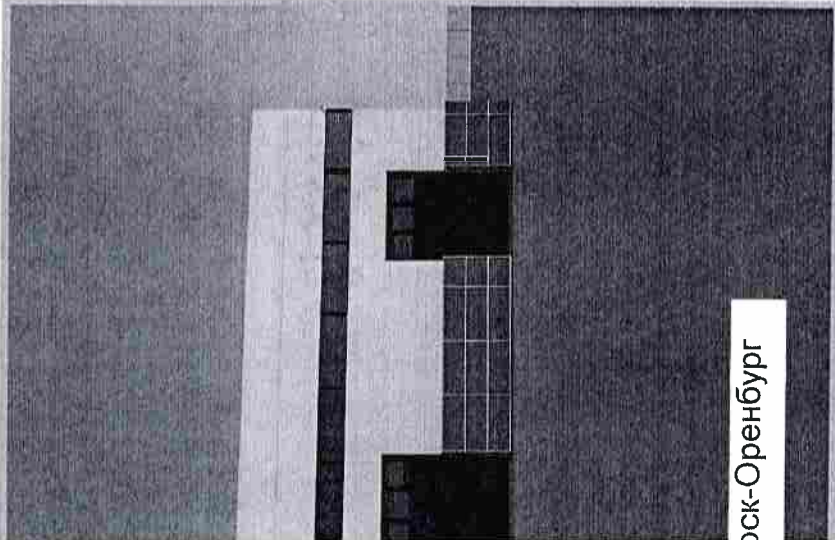
Н.В. Лобанова





## Пояснительная записка

ером 56:43:0115002:93 площадью 10250 кв.м. является собственностью ООО "Оренбург-СканСервис" /019/2019-3 от 30.10.2019 г.). Земельный участок расположен в зоне ОД - общественно-деловая зона, часть ничений санитарно-защитной зоны предприятия (АЗС). На участке предполагается разместить станцию втомобилей, что соответствует условно-разрешённому виду использования для зоны ОД и ОД.С33 "тосервиса". Максимальный процент застройки в данном случае составляет 60%. При размещении станции втомобилей на 5 постов с площадью застройки 930 кв.м. фактический процент застройки для участка нормативная С33 для СТО на 5 постов - 50 м., расстояние до жилых домов - 88 м. Расположенные рядом чению предприятиями (АЗС, автосалон "Road")



Оск-Оренбург