



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ГЕОСТАР»

462419, г. Орск, пер. Музыкальный, д.7, офис 24
тел.: 8 (3537) 25-32-31

«22» апреля 2020г.

Качаловой Н.А.

г. Орск.

ул. Чернышева д.26 кв.5

Заключение

о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Основание:

1. Заявление Качаловой Н.А. «Об изменении разрешенного вида использования земельного участка – для размещения и эксплуатации здания автосалона на условно разрешенный вид использования объекта недвижимости (земельного участка) – автозаправочные станции, объекты автосервиса
2. свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок для размещения и эксплуатации автосалона от 18.04.2016г.
3. выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав

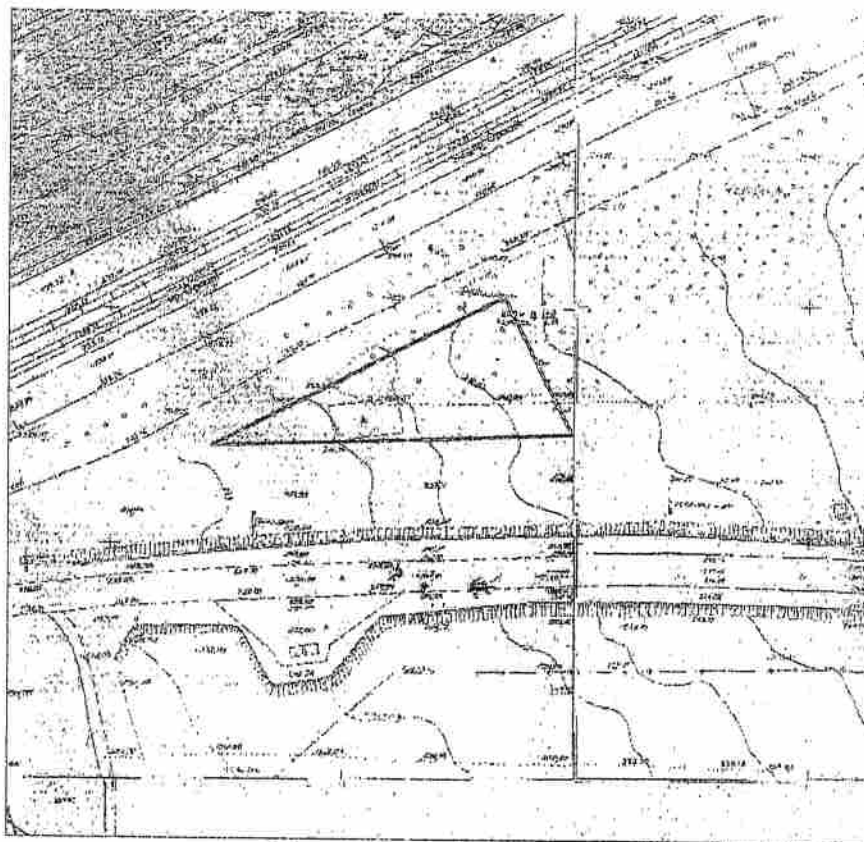
Расположение земельного участка и планируемого объекта капитального строительства: Земельный участок расположен по адресу: г. Орск, пр.Орский, 6А


Описание объекта недвижимости предполагаемого к изменению разрешенного вида использования:

Земельный участок (кадастровый номер 56:43:0318002:17) – неправильной формы в плане общей площадью 1150,0 кв.м, с разрешенным использованием «для размещения и эксплуатации автосалона»

На земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют

В соответствии Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Орск», утвержденным Решением городского Совета г. Орска от 06.10.2008г., рассматриваемый земельный участок находится в общественно-деловой зоне - тип территориальной зоны – ОД – общественно-деловая зона



 рассматриваемый земельный участок

 общественно-деловая зона

ОД. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Общественно-деловая зона города выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, офисных, коммерческих и иных учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

1. административно-управленческие учреждения;
2. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
3. суды;
4. прокуратура;
5. нотариальные конторы;
6. ОВД;
7. ГИБДД;
8. военные комиссариаты;
9. юридические консультации;
10. профессионально-технические, средние, специальные и высшие учебные заведения;
11. отделения связи;
12. отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;

13. аптеки;
14. общежития, связанные с производством и образованием;
15. кредитно-финансовые учреждения;
16. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
17. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
18. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
19. гостиницы, мотели;
20. библиотеки, архивы;
21. музеи, выставки;
22. бани, банно-оздоровительные комплексы;
23. торговые павильоны и киоски;
24. продовольственные магазины;
25. непродовольственные магазины;
26. торговые комплексы и центры;
27. опорные пункты охраны порядка.
28. здания и сооружения физкультурно-оздоровительные и спортивные

Условно разрешенные виды использования:

1. многоквартирные жилые дома;
2. амбулаторно-поликлинические учреждения;
3. интернаты, приюты для детей и подростков;
4. ипподромы;
5. культовые сооружения;
6. рынки;
7. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
8. общественные туалеты;
9. гаражи;
10. следственные изоляторы;
11. автозаправочные станции, объекты автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
3. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

5. научные, проектные и конструкторские организации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

6. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

7. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

8. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

9. опорный пункт охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

10. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

11. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

12. встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке административного или жилого здания;

13. элементы благоустройства;

14. места парковки легковых автомобилей.

В ходе обследования установлено: В настоящее время на рассматриваемом земельном участке объекты капитального строительства, инженерные коммуникации - отсутствуют.

Данный земельный участок находится на одной из основных транспортных магистралей города.

С северной стороны - автомобильная дорога (пр. Орский) на расстоянии 21 м от участка; с южной стороны - автомобильная дорога на расстоянии 25 м от участка; с западной стороны - киоск с товарами на расстоянии 12 м от участка; с восточной стороны - здание автосалона.

Рельеф участка спокойный, с абсолютными отметками от 239,6 м до 240,0 м, территория не затопливаемая.

Сведения по планируемому объекту строительства:

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 56:43:0318002:17 планируется размещение АЗС блочного типа со зданием автомойки (далее – АЗС).

Здание автомойки предполагается на два поста.

В рамках строительства АЗС будет проведено благоустройство прилегающей территории, а также будет устроено дополнительное освещение подъездных путей и объекта в целом, а также пешеходные площадки и переходы, что благоприятно скажется на городской инфраструктуре.

Оценка градостроительной ситуации: В результате обследования земельного участка, планируемого для размещения АЗС блочного типа со зданием автомойки, анализа его места расположения в системе города, установлено:

1. Анализируя расположение действующих АЗС можно прийти к выводу, что основная их часть расположена по направлению движения в сторону выезда из города. Другим немаловажным аспектом является то, что большинство действующих АЗС - морально устаревшие и не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к подобным комплексам, как с точки зрения потребителя, так и со стороны действующих норм и правил. Учитывая эти факторы считаем, что размещение современной АЗС на вышеуказанном земельном участке будет востребовано жителями и отвечает интересам развития города в целом.
2. Нормативные правовые требования в области пожарной безопасности в отношении вопросов, связанных с размещением АЗС регулируются, главным образом, Федеральным Законом РФ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности» учтены в предварительной схеме размещения АЗС.
Приняты следующие противопожарные разрывы:
до объекта защиты с восточной стороны принят разрыв 15 м (нормативный 15м),
до объекта защиты с южной стороны принят разрыв 27 м (нормативный 12 м),
до объекта защиты с западной стороны принят разрыв 50 м (нормативный 25 м),
до объекта защиты с северной стороны принят разрыв 27 (нормативный 12 м).
3. В соответствии с пунктом 8 перечня V класса части 7.1.12 раздела VII санитарной классификации СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция), АЗС с количеством ТРК не более чем 3 относятся к объектам V класса, и имеют ориентировочную санитарно-защитную зону (далее – СЗЗ) в размере 50 метров. Автомойки с количеством постов не более чем два также относятся к объектам V класса, и имеют ориентировочную СЗЗ в размере 50 метров.
Расстояние от предполагаемой автомойки до ближайшего жилого дома составляет 100м
4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Согласно предлагаемой схеме размещения АЗС, данное требование выполняется, перечисленные объекты отсутствуют в области 50 м от границ участка.

Вывод: Размещение АЗС согласно приведенной схеме планировочной организации земельного участка в приложении, не приведет к нарушению действующих градостроительных и технических регламентов, СНиПов, СанПиНов, СП, нормативов градостроительного проектирования и другого законодательства РФ.

Заключение: В результате обследования земельного участка, анализа его места расположения в существующей застройке, изучения требований действующего законодательства, рекомендаций нормативной документации и технических регламентов изменение основного вида разрешенного использования объекта недвижимости (земельного участка с кадастровым номером 56:43:0318002:17) на условный вид разрешенного использования земельного участка автозаправочные станции, объекты автосервиса по адресу г. Орск, пр.Орский, 6А - возможно.

Вам необходимо:

На основании ст. 39 Градостроительного кодекса РФ направить заявление о предоставлении разрешения изменения основного вида разрешенного строительства на условный вид разрешенного строительства в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования г.Орска.

Заключение подготовлено ООО «ГеоСтар», действующего на основании выписки из реестра членов саморегулируемой организации № 000000000000000000000481 от 06.02.2020г. (прилагается) для обращения в суд.

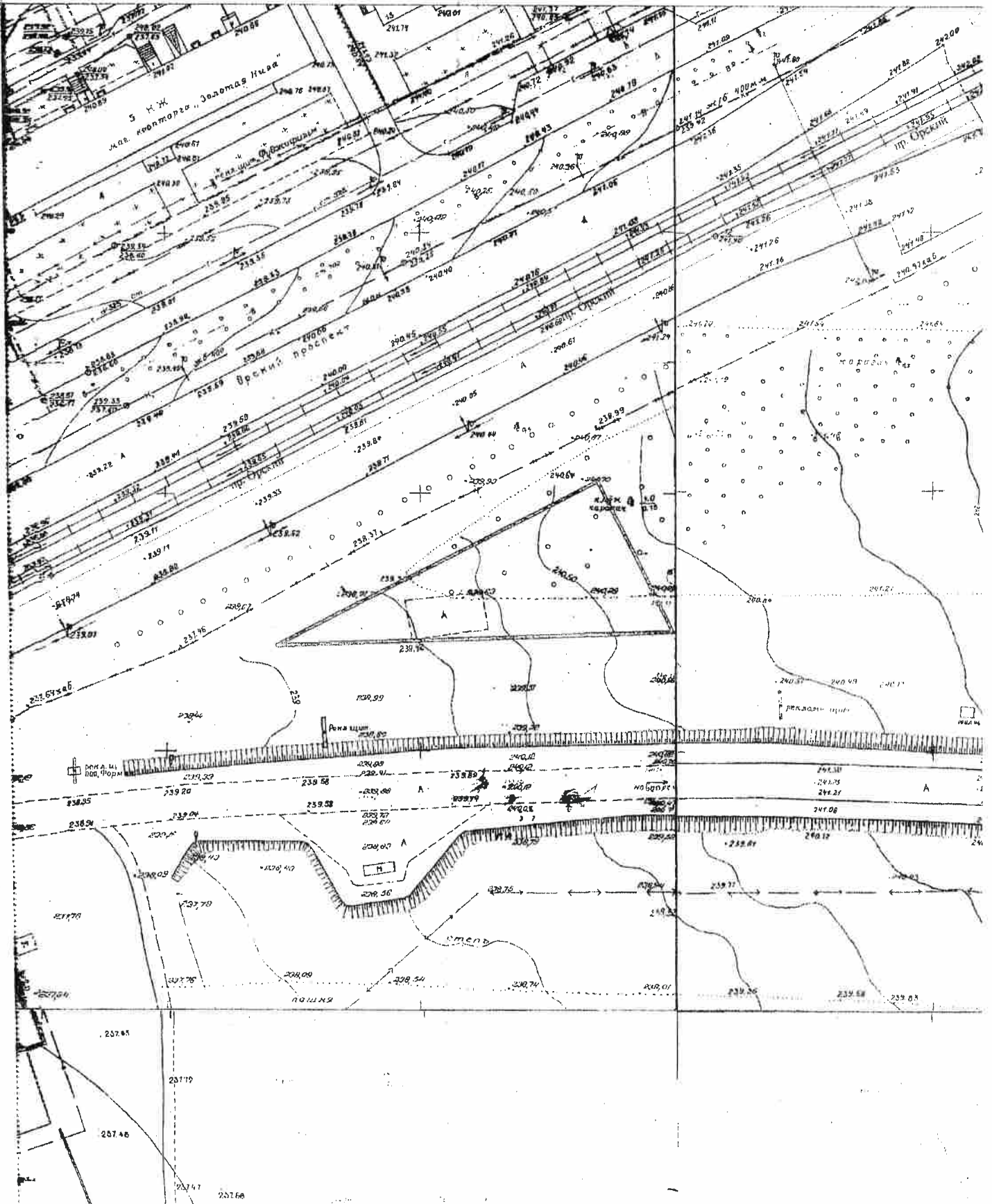
Приложение:


1. План размещения объекта М1:1000
2. Копия свидетельства

Директор ООО «ГеоСтар»



Л.С. Григорьева




 граница земельного участка

Место положение: г. Орск, пр. Орский, 6А Заказчик: Качанова Н.А.

Чертеж: План размещения земельного участка Масштаб 1:1000

разработан ООО "ГеоСтар"

Должность: Подпись Ф.И.О. Дата

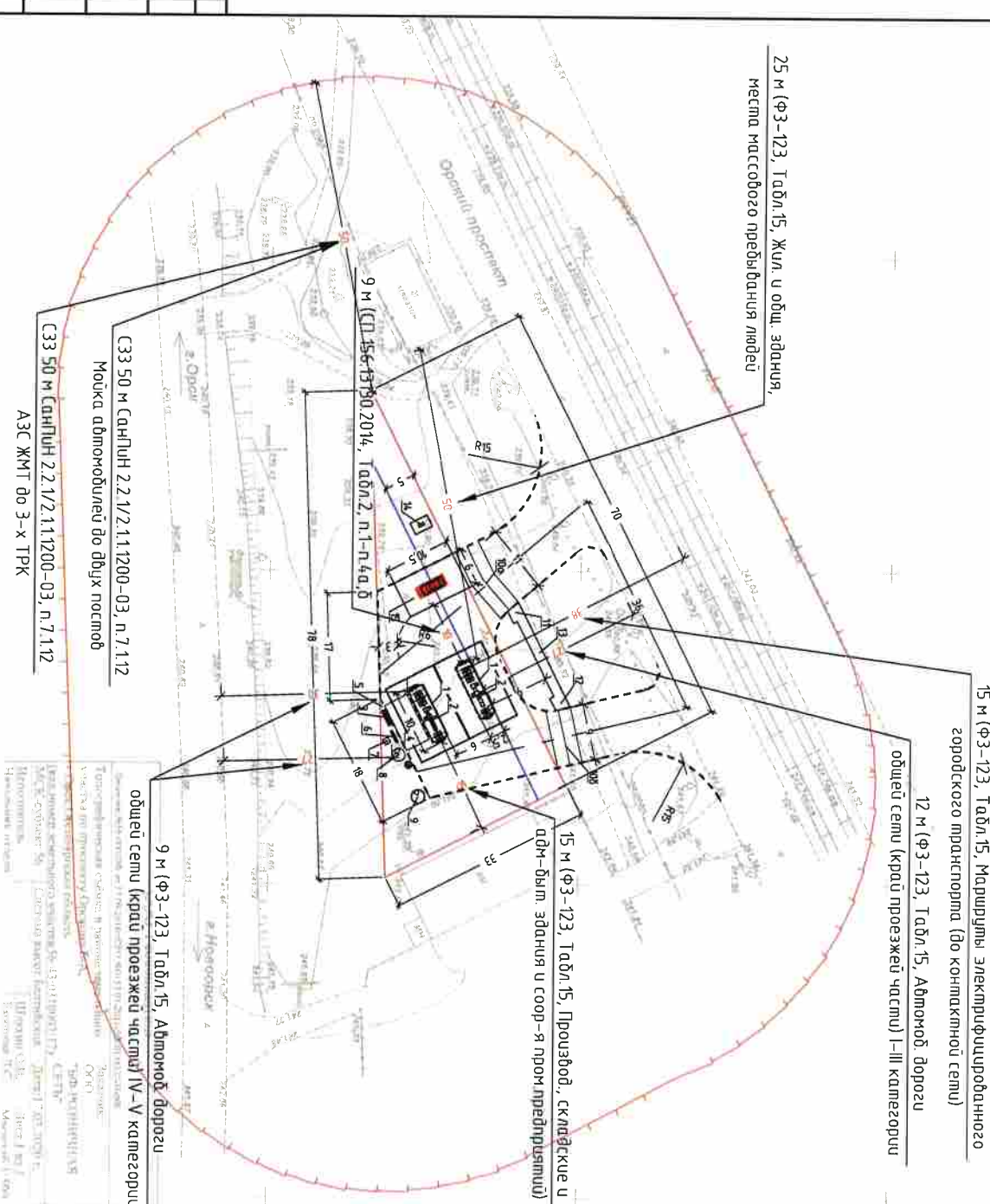
Директор:  Григорьева Л.С.

Исполнитель: 



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Подземный резервуар двухсекционный протекционный 50 м3 (20-20-10)	2
2	Колодец моллибдорзаймочения шестиполовая	2
3	Прямоугольный колодезь моллибда и углеродистая ртутьсодержащая пароводопроводная из резервуара в автомобильный	1
4	Зона слива для адсорбционной	1
5	Пункт заземления электроустановки	1
6	Двухъярусная котельная от резервуара	5
7	Моллибдорзаймочение	1
8	Резервуар окисления сточных вод объемом 100 м³	1
9	Колодезь очищенных вод объемом 100 м³	1
10, 10Б	Площадки для размещения объектов	2
11	Площадка для стоянки пассажирского автобуса	1
12	Площадка для стоянки пассажирского автобуса	1
13	Пешеходная дорожка	1
14	Информационная табличка	1
15	Пост охраны	1



Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласована

Исполнитель	Дата	Подпись	Лист	Листов
Иванов И.И.	15.08.2024	Иванов И.И.	1	2
Петров П.П.	15.08.2024	Петров П.П.	1	2
Сидоров С.С.	15.08.2024	Сидоров С.С.	1	2
Кузнецов К.К.	15.08.2024	Кузнецов К.К.	1	2
Лебедев Л.Л.	15.08.2024	Лебедев Л.Л.	1	2
Попов П.П.	15.08.2024	Попов П.П.	1	2
Соловьев С.С.	15.08.2024	Соловьев С.С.	1	2
Тихонов Т.Т.	15.08.2024	Тихонов Т.Т.	1	2
Федотов Ф.Ф.	15.08.2024	Федотов Ф.Ф.	1	2
Харьков Х.Х.	15.08.2024	Харьков Х.Х.	1	2
Цыганов Ц.Ц.	15.08.2024	Цыганов Ц.Ц.	1	2
Чайков Ч.Ч.	15.08.2024	Чайков Ч.Ч.	1	2
Шаров Ш.Ш.	15.08.2024	Шаров Ш.Ш.	1	2
Щербин Ш.Ш.	15.08.2024	Щербин Ш.Ш.	1	2
Юрьев Ю.Ю.	15.08.2024	Юрьев Ю.Ю.	1	2
Яковлев Я.Я.	15.08.2024	Яковлев Я.Я.	1	2

